



BACHELORARBEIT

Frau
Jenna Barch

**Rechtliche Untersuchung der
Problematik „Baulärm als
Mangel der Mietsache“**

2014

BACHELORARBEIT

Rechtliche Untersuchung der Problematik „Baulärm als Mangel der Mietsache“

Autorin:

Frau Jenna Barch

Studiengang:

**Immobilienmanagement und
Facility Management**

Seminargruppe:

FM 10/W2- B

Erstprüfer:

**Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Prof. Rechtsanwalt Roland Kesselring**

Zweitprüfer:

**Dipl. Wirtschaftsingenieur für Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft (FH) Janine Gräfner**

Einreichung:

Mittweida, 10.2014

BACHELOR THESIS

Legal analysis of the problem "construction noise as a fault in the rental property"

author:

Ms. Jenna Barch

course of studies:

**Real-Estate-Management and Facilities
Management**

seminar group:

FM 10/W2-B

first examiner:

**Specialist in building and architectural law
Prof. Lawyer Mr. Roland Kesselring**

second examiner:

**Master of Industrial for housing and real estate
industry (University of Applied Sciences)
Mrs. Janine Gräfner**

submission:

Mittweida, 10.2014

Bibliografische Angaben

Nachname, Vorname: Barch, Jenna

Thema der Bachelorarbeit: Rechtliche Untersuchung der Problematik „Baulärm als Mangel der Mietsache“

Topic of thesis: Legal analysis of the problem "construction noise as a fault in the rental property"

68 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,
Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	VIII
Danksagung.....	IX
1 Einleitung.....	1
2 Gesetzlicher Hintergrund.....	3
2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	4
2.2 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	5
2.2.1 Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.....	5
2.2.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen	6
2.3 Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln).....	6
2.4 Allgemeine Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm)	7
2.4.1 Unterschied zwischen Immissionen und Emissionen	7
2.4.2 Immissionsrichtwerte.....	8
2.5 Fazit	10
3 Baulärm und Mietminderung aus mietrechtlicher Sicht	11
3.1 Begriffserklärung	11
3.1.1 Wie ist ein Mangel definiert?	11
3.1.2 Wie ist Baulärm definiert?	12
3.2 Baulärm und Wohnraummietvertrag.....	12
3.2.1 Baulärm als Bestandteil eines Wohnraummietvertrages	13
3.2.2 Arglistige Täuschung.....	15
3.2.3 Durch den Vermieter veranlasster Baulärm.....	16
3.2.4 Baulärm durch benachbarte Grundstücke	19
3.2.5 Rückwirkende Mietminderung	23
3.3 Baulärm und Gewerbemietvertrag.....	24
3.3.1 Baulärm als Bestandteil eines Gewerbemietvertrages	24
3.3.2 Gründe für Umsatzeinbußen	27
3.3.3 Mietminderung wegen Baulärm: zu Recht?	28
3.3.4 Unterschiede zum Wohnraummietvertrag	29

4	Rechte des Mieters und Vermieters bei Baulärm.....	30
4.1	Rechte des Mieters	30
4.1.1	Voraussetzungen für die Mietminderung	30
4.1.2	Nachweis des Baulärms durch den Mieter	31
4.1.3	Berechnungsgrundlage zur Höhe der Mietminderung	32
4.1.4	Muster für ein Mietminderungsschreiben.....	35
4.1.5	Fristlose Kündigung	36
4.2	Rechte des Vermieters.....	38
4.2.1	Umgang mit der Mängelanzeige	38
4.2.2	Ausgleichsanspruch des Vermieters gegen DRITTE?	39
5	Fazit.....	41
	Literaturverzeichnis	XI
	Anlagen.....	XVI
	Eigenständigkeitserklärung	XXVII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Az.	Aktenzeichen
AVV	Allgemeine Verwaltungsvorschriften
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundes- Immissionsschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
db (A)	Dezibel (A-bewerteter Schalldruckpegel)
€	Euro
LG	Landgericht
LImSchG	Landes- Immissionsschutzgesetz
LImSchG Bln	Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin
LSV	Lärmschutzverordnung
z. B.	Zum Beispiel
ZR	in einer Zivilsache

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sir Edward Coke.....	1
Abbildung 2: Strategische Lärmkarte Berlin	3
Abbildung 3: Lärmartenspezifische Normen des Lärmschutzes in Deutschland	9
Abbildung 4: Baustellen in Berlin	12
Abbildung 5: Sanierung des teuersten Hauses vom Prenzlauer Berg in Berlin	16
Abbildung 6: Baulärm auf dem Nachbargrundstück in der Speckstraße (Hamburg)	19
Abbildung 7: Typische Baulücke im Herzen Berlins.....	21
Abbildung 8: Schließung einer Baulücke in Moskau mit einem freischwebenden Bürogebäude.....	22
Abbildung 9: Sanierungsgebiet in der Böttchowstrasse Berlin	22
Abbildung 10: Nachhaltige Nutzung von Baulücken und Stadtbrachen in Köln.....	23
Abbildung 11: Baustelle Chausseestraße 21 Berlin	26
Abbildung 12: Versperrter Zugang zu "Le Petit Café"	27

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich während der Anfertigung dieser Bachelorarbeit motiviert und unterstützt haben.

Ganz besonders gilt dieser Dank meinen Betreuern Herrn Prof. Roland Kesselring und Frau Janine Gräfner. Sie haben mit Ihrer persönlichen und fachlichen Unterstützung zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen. Vielen Dank für die Mühe, Zeit und Geduld, die sie in meine Arbeit investiert haben.

Weiterhin danke ich meinem Freund Michael Schneider, der mich nicht nur während unseres Studiums, sondern auch bei der Anfertigung dieser Arbeit begleitet und den nötigen Halt und Beistand geleistet hat. Herzlichen Dank für die Ermutigung, Geduld und für viele nützliche Tipps für diese Arbeit.

Ein ganz besonderer Dank gilt meinen Eltern und den Eltern von meinem Freund, die mich während meiner Studienzeit mit allen meinen Entscheidungen stets unterstützt haben.

Schließlich danke ich allen Professoren der Hochschule Mittweida, die mir das nötige Wissen für diese Bachelorarbeit und für das spätere berufliche Leben übermittelt haben.

Mein Bester Dank!

Jenna Barch

1 Einleitung

Ein englischer Politiker und Jurist Sir Edward Coke (1552- 1634) prägte einmal den Spruch „my home is my castle“ (deutsch: „Mein Heim ist meine Burg“). Mit diesem Spruch wollte Sir Edward Coke deutlich machen, dass es den Hausherrn gestatten sein muss, sich gegen Angreifer, Diebe und Räuber zu wehren und zusammen mit den Nachbarn und Freunden seinen Besitz zu verteidigen.

Das Wort Wohnen kommt aus althochdeutsch *wonên* und bedeutet „zufrieden sein“. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen mit elementarer Bedeutung. Außerdem ist es eine der Fassetten menschlicher Existenz, welcher auf materiellen und sozialen Grundlagen basiert. Anhand der Wohnverhältnisse eines Menschen kann man meistens einige Erkenntnisse über seine Stellung im Leben sowie seine berufliche und persönliche Entwicklung machen.

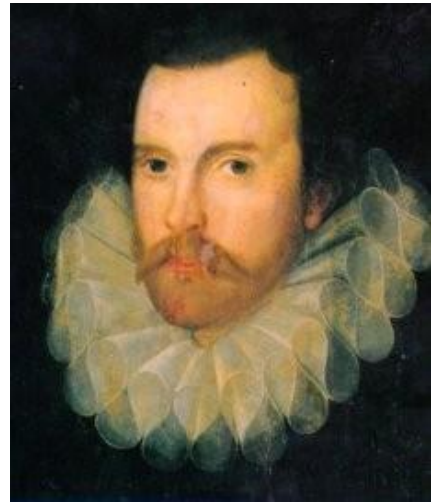


Abbildung 1: Sir Edward Coke

Quelle: URL: <http://jurist.law.pitt.edu/this-day/edwardcoke.jpg>, Zugriff am 19.07.2014

Der Wohnbereich ermöglicht den Menschen eine individuelle Lebensgestaltung zu realisieren. Ein Haus oder eine Wohnung bietet den Menschen einen räumlichen und mentalen Schutzraum, in dem der Mensch seinen unterschiedlichen Bedürfnissen und Neigungen eigenverantwortlich und selbstbestimmend nachgehen kann.

Doch das Leben der Menschen entwickelt sich stetig weiter. Sie erforschen, erfinden und versuchen sich somit das Leben mit gewissen Kleinigkeiten angenehmer zu gestalten. Dies wird durch immer besser werdende Technologie, medizinische Erfolge sowie auch der Verbesserung der Wohnraumqualität erreicht. Wenn man sich über sämtliche erfolgreiche Erkenntnisse in der Medizin, wie Erfindung des Penicillins, oder rasante technische Entwicklung, wie sprachgesteuerte Computer oder Smartphones erfreuen kann, so gehört die Verbesserung bzw. Verschönerung des Wohnraumes leider nicht dazu. Das Wohnen hat in der heutigen Gesellschaft nicht nur den moralischen, sondern auch finanziellen Hintergrund. Leute kaufen Häuser und versuchen so wirtschaftlich wie möglich mit diesen zu handeln. Sie lassen Mieter in den Räumlichkeiten „hausen“ und machen Umsätze. Damit die Umsätze Jahr für Jahr nicht sinken, sanieren die Eigentümer ihre Häuser, um diese auf den neusten Stand zu bringen. Die Mieter sind über solche Modernisierungsmaßnahmen meistens nicht erfreut. Denn es bedeutet, dass die

Miete steigt und das Leben in den angemieteten Räumlichkeiten durch den Lärm, welcher durch die Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten entsteht, zur Hölle wird.

In dieser Arbeit wird anhand von Gesetzen untersucht, ob Baulärm einen Mangel an der Mietsache darstellt. Insbesondere in Berlin wird in den letzten Jahren viel saniert, modernisiert, abgerissen und wieder neu gebaut. Nicht zu vergessen ist der Lärm, der durch die Straßenarbeiten verursacht wird. Letztlich wird gefragt, ob der Mieter den Baulärm hinnehmen muss oder ob er sich dagegen wehren kann? So gelangt man ironischerweise zu Sir Edward Cokes Spruch zurück, welcher besagt, dass es dem Hausherrn, in diesem Fall dem Mieter, erlaubt ist, sich gegen äußerliche Einwirkungen wie beispielsweise Baulärm, zu wehren. Die einzig produktive und durchaus verbreitete Lösung für dieses Problem ist, wenn der Mieter seine Miete kürzt. Allerdings entstehen mit dieser Aussage weitere Fragen, wie zum Beispiel: aus welchem Grund möchte der Mieter seine Miete kürzen? Und ist der Mieter berechtigt bei Baulärm, wenn es einen Mangel an der Mietsache darstellt, auch seine Miete zu mindern?

Da in den letzten Jahren sehr viele Gesetze und Gerichtsentscheidungen über Baulärm veröffentlicht und verabschiedet worden sind, muss man als Vermieter oder auch als Otto Normalverbraucher, wie ein gewöhnlicher Mieter, rechtliche und gesetzliche Hintergründe der Problematik „Baulärm als Mangel der Mietsache, der zur Mietminderung führen kann“ kennen. Der Vermieter muss wissen, was im Falle eines Baulärms auf ihn zukommen kann und welche Regelungen und Gesetze beachtet werden müssen. Und auch der Mieter, egal ob es sich um einen Wohnraummietvertrag oder Gewerberaummietvertrag handelt, sollte seine Rechte als Mieter kennen, um gleich agieren zu können.

2 Gesetzlicher Hintergrund

Viele Menschen träumen davon in einer ruhigen Gegend zu wohnen und trotzdem ein pulsierendes und aufgewecktes Leben um sich zu haben. In einer Großstadt wie Berlin ist es heute fast nicht mehr möglich. Gaststätten, Tanzlokale, Kirchenglocken, Autoverkehr, Flugzeuge und Baustellenlärm verhindern ein ruhiges Wohnumfeld.

Menschen können sich mit sehr vielen Lärmfaktoren abfinden. Das funktioniert bei Kirchenglocken sowie bei Kindergeschrei auf den Spielplätzen. Allerdings wird bei Baustellenlärm die Geduld auf eine Probe gestellt.

Im rechtlichen Sinne handelt es sich um Baulärm, wenn die Bauarbeiten durch gewerbliche Unternehmen durchgeführt werden, wie beispielsweise Handwerker oder Bauunternehmer. Die gewerblichen Bauarbeiten beinhalten die Beseitigung und Errichtung baulicher Anlagen sowie den Abriss von Bauwerken oder Teilen davon wie z. B. Gebäuden, Straßen und Industrieanlagen. Die innerhalb eines Gebäudes oder einer Wohnung ausgeführten Bauarbeiten zählen ebenfalls zu den gewerblichen Bauarbeiten, wenn diese von einer Baufirma oder einem Handwerksbetrieb ausgeführt werden. Geht es allerdings um Baulärm, der durch Nachbarn oder Handwerker erzeugt wird, dann spricht man von Nachbarschaftslärm.

Laut Studie vom Bausenat Berlin gab es im Jahr 2012 ca. 100.000 Baustellen in Berlin. Das bedeutet, ungefähr alle 53m findet man eine Baustelle.¹

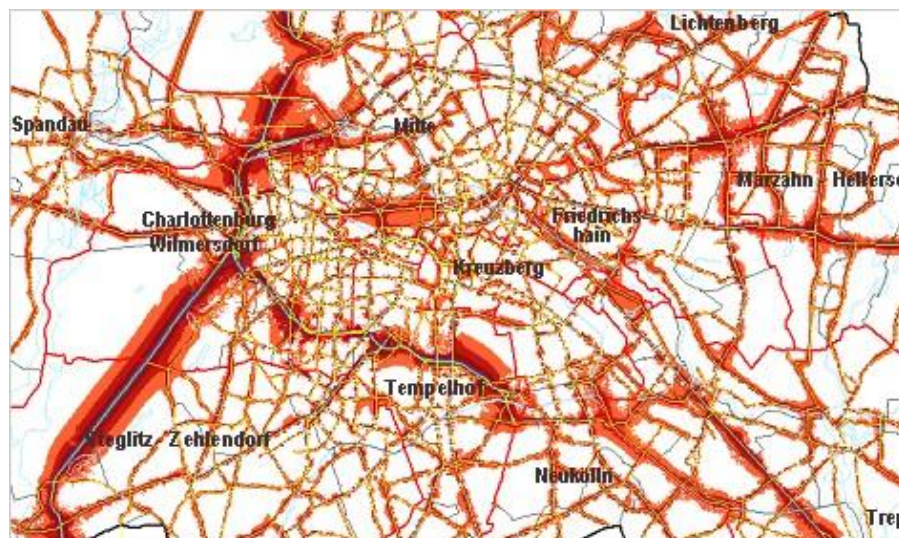


Abbildung 2: Strategische Lärmkarte Berlin Quelle: URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/pix/2012ani_705_strassenverkehrslaerm2008.jpg, Zugriff am 20.07.2014

¹

Berliner Zeitung; 10.09.2012;

URL: <http://www.bz-berlin.de/artikel-archiv/berlin-an-100-094-stellen-wird-gebaggert>; Zugriff am 01.02.2014

Zu den Lärmerzeugern gehören auf einer Baustelle zahlreiche Maschinen. Die auf der Baustelle betriebenen Kraftfahrzeuge müssen dem Stand der Technik entsprechen und für das menschliche Gehör nicht gefährlich sein.

Aus diesem Grund gibt es zahlreiche Gesetzgebungen, um die von dem Baustellenlärm betroffenen Menschen zu Hause, auf Arbeit und unterwegs zu schützen.

2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGB I. I S. 466), wird die Einteilung einzelner Siedlungsgebiete in den Städten und Gemeinden dargelegt:

- Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Gebiete zur Erholung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete - § 4 a BauNVO)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ²

In diesen Gebieten gelten nach immissionsschutzrechtlichen Vorschriften bestimmte Beschränkungen im Einsatz von Maschinen und Geräten.

² Baunutzungsverordnung BauNVO

2.2 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Dieses Gesetz dient im Allgemeinen zum Schutz der Menschen und anderen Lebewesen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Zu diesen Umwelteinwirkungen gehören Geräusche, Luftverunreinigungen und ähnliches. Des Weiteren regelt diese Vorschrift Rechte und Pflichten von Betreibern und Behörden.

Das Gesetz unterscheidet zwischen zwei wesentlichen Arten der Anlage, genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

2.2.1 Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

Ob die Berliner Behörden die Anlagen genehmigen oder nicht, hängt meistens von gewissen Kriterien ab, wie zum Beispiel von der Größe der Anlage oder Überschreiten bestimmter Schwellenwerte hinsichtlich Kapazität und Schadstoffausstoß, wie Abgase, Staub und Lärm.

Zu den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen zählen beispielsweise:

- Großgaragen (Abgase, Lärm)
- Schrottplätze (Staub, Altöl, Lärm)
- Tankstellen (Lärm, Emissionen organischer Stoffe, Altöl)
- Sportplätze (Lärm)
- Gaststätten (Lärm)
- Baustellen (Staub, Lärm)

Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales ist für Lärm durch den Betrieb immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen zuständig.³

³ www.ihk-berlin.de; Zugang am 10.02.2014

2.2.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen

Zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gehören

- alle Betriebseinrichtungen
- Geräte
- Maschinen
- Lagerflächen
- sonstige ortsfeste Einrichtungen
- sonstige ortsveränderliche Einrichtungen

Aufgrund eines erhöhten Gefahrenpotenzials stehen gewisse Anlagen unter dem Vorbehalt einer behördlichen Genehmigung. Damit Luft, Wasser und Boden so wenig wie möglich verunreinigt werden, unterliegen Industrie- und Gewerbebetriebe mit hohen Emissionswerten meistens einer behördlichen Genehmigungspflicht.⁴

2.3 Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin ist am 16. Dezember 2005 in Kraft getreten. Diese Vorschriften dienen im Allgemeinen zur Bekämpfung des Lärms bzw. zur Lärm-minderung.

Wie im §3 und §4 des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin sind folgende Ruhezeiten festgelegt worden:

- An allen Tagen: von 22.00 – 6.00 Uhr (Nachtruhe)
- An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen: von 6.00 – 22.00 Uhr⁵

Wenn die Störung unbedeutend ist, so können von den Ruheschutzbestimmungen, die in den §§ 3 und 4 der LImSchG Bln beschrieben sind, gemäß §10 LImSchG Bln gewisse Ausnahmen zugelassen werden.⁶

⁴ www.ihk-berlin.de; Zugang am 10.02.2014

⁵ Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) §3 und §4

⁶ Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) §10

2.4 Allgemeine Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen – AVV Baulärm)

In der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19. August 1970 Abs.1 wird beschrieben, dass diese Vorschrift „...Bestimmungen über Richtwerte für die von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufenen Geräuschemissionen, das Messverfahren und über Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden bei Überschreiten der Immissionsrichtwerte angeordnet werden sollen“ ⁷ enthält.

Diese Vorschrift gilt insbesondere zur Minderung des Lärms, die durch Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen verursacht wird.

2.4.1 Unterschied zwischen Immissionen und Emissionen

Immissionen gehen aus Emissionen hervor. Emissionen bezeichnen in die Umwelt ausgesendete Störfaktoren, wie zum Beispiel Abgase, Staub, Elektrosmog, Radioaktivität oder Lärm. Und Immissionen bezeichnen die Einwirkung dieser Schadstoffe auf die Umwelt. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlen und weitere Umwelteinwirkungen, die auf Pflanzen und Tiere, den Menschen sowie auf Wasser oder den Boden negativen Einfluss nehmen können.

Einfacher formuliert:

Geräuschemission ist die Bezeichnung für das Ausstrahlen eines Geräusches durch eine Schallquelle (z. B. Bohrer auf einer Baustelle).

Geräuschemission ist die Bezeichnung für das Auftreten eines Geräusches an einem bestimmten Ort (z. B. in einer Wohnung).

2.4.2 Immissionsrichtwerte

Unter Immissionsrichtwerte versteht man die Geräusche, die ein Mensch durch das Betreiben von Baumaschinen auf einer Baustelle hört. Immissionsrichtwerte werden in den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm für verschiedene Gebiete festgesetzt.

„a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind, **70 dB (A)**

b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind,

tagsüber **65 dB (A)**

nachts **50 dB (A)**

c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind,

tagsüber **60 dB (A)**

nachts **45 dB (A)**

d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind,

tagsüber **55 dB (A)**

nachts **40 dB (A)**

e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind

tagsüber **50 dB (A)**

nachts **35 dB (A)**

f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tagsüber **45 dB (A)**

nachts **35 dB (A)**

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr.“⁸

⁸ Geräuschimmissionen AVV- Baulärm vom 19. August 1970; Anlage 2; Nummer 3.1.1

Die Emission der gesamten Baustelle kann man ermitteln, wenn man die Emissionseckdaten der einzelnen Bauprozesse kennt. Anschließend kann ermittelt werden, wie hoch die Immissionsauswirkung auf die Nachbarschaft ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelne Lärmarten sowie deren Normen zum Lärmschutz dargestellt.

Lärmart	Normen zum Lärmschutz
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) - Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) - Strafgesetzbuch (StGB)
Baustellen- und Baulärm	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) - Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV)
Industrie- und Gewerbelärm	<ul style="list-style-type: none"> - Gaststättengesetz (GastG) - Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Fluglärm	<ul style="list-style-type: none"> - Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung (Landeplatz-LärmschutzV) - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) - Luftverkehrsgesetz (LuftVG) - DIN 45643 "Messung und Beurteilung von Flugzeuggeräuschen"
Nachbar-schaftslärm	<ul style="list-style-type: none"> - Landesimmissionsschutzgesetze der Bundesländer - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise"
Schienenver-kehrslärm	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) - Magnetschwebebahn-Lärmschutzverordnung (MsbLärmSchV)
Sport- und Freizeitlärm	<ul style="list-style-type: none"> - Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - Freizeitlärmrichtlinie des jeweiligen Bundeslandes
Straßenver-kehrslärm	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) - Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - Straßenverkehrsgesetz (StVG) - Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) - Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) - DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

Abbildung 3: Lärmartenspezifische Normen des Lärmschutzes in Deutschland

Quelle: URL: http://www.gesundheitsfoerdernde-hochschulen.de/Inhalte/G_Themen/G13_Laerm/G13_Laerm.pdf; Zugriff am 15.09.2014

2.5 Fazit

Zusammenfassend kann man sagen, dass es zahlreiche Gesetze gegen Lärm gibt, die in den letzten Jahren vom Staat und auch von den einzelnen Bundesländern verabschiedet und verschärft worden sind. Viele Geräusche oder Lärm können eigentlich durch eine simple Beachtung technischer, organisatorischer, örtlicher und zeitlicher Maßnahmen gemindert oder eventuell ganz verhindert werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Geräuschen können die nachfolgenden Maßnahmen in Betracht kommen:

- Das Berücksichtigen von verschiedenen Belangen des Lärmschutzes während der Planungsphase wie beispielsweise von Bauvorhaben oder Arbeiten. Dies beinhaltet die Gewährleistung des umgebungsbedingten Immissionsschutzes und des baulichen Schallschutzes sowie die räumliche Anordnung oder schallmindernde Maßnahmen.
- Verwendung von geräuscharmen Geräten und Maschinen, welche auf dem aktuellen Stand der Technik sind.
- Einsetzen von Elektromotoren, anstatt von Ottomotoren oder Dieselmotoren.
- Benutzen von ruhigen, umweltschonenden sowie kraftstoffsparenden Kraftfahrzeugen.
- Einpegeln von Lautsprecheranlagen auf den vorgeschriebenen Immissionsrichtwert.

3 Baulärm und Mietminderung aus mietrechtlicher Sicht

3.1 Begriffserklärung

3.1.1 Wie ist ein Mangel definiert?

Der juristischen Definition zu folge liegt ein Mangel immer dann vor, sobald es eine Abweichung des Ist-Zustands vom Soll-Zustand in der Wohnung gibt, wobei es sich beim Ist-Zustand um den tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt einer Beurteilung handelt, während der Soll-Zustand einer Wohnung den Zustand auf Grundlage des Mietvertrages und den weiteren Parteivereinbarungen angibt.

Laut § 535 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“⁹

Falls während der Mietzeit Mängel an dem Mietobjekt auftreten, ist der Mieter verpflichtet, die Mängel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das heißt, der Mieter muss den veränderten Zustand der Mietsache dem Vermieter anzeigen und ihn gegebenenfalls auffordern, die Mängel zu beseitigen.

Nach § 536 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt folgendes: „Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit.“¹⁰

Gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.¹¹ Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit hat dabei nach § 536 Abs. 1 Satz 3 außer Betracht zu bleiben.¹²

⁹ §535 Abs.1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

¹⁰ §536 Abs.1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

¹¹ §536 Abs.1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

¹² §536 Abs.1 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Die oben aufgeführten Paragraphen § 535 und § 536 des BGB gelten sowie in Wohnraummietverträgen als auch in Gewerbemietverträgen. Als Mangel einer Mietsache kann ein kaputter Aufzug oder Schimmelbefall in dem Mietobjekt gelten. Außerdem kann man eine kaputte Heizung, eine außer Betrieb gesetzte Freisprechanlage oder vielleicht auch Baulärm auch einen Mangel an der Mietsache darstellen.

Ob ein Verschulden besteht, ist grundsätzlich unerheblich für die Pflicht eines Vermieters im Zuge der Mängelbeseitigung. Auch bei Mängel die gar nicht beseitigt werden können wie z.B. der Lärm einer Baustelle, haftet der Vermieter. Bei Mängel, welche die Mieter selber Verschuldet haben, können die Vermieter nicht zur Mängelbeseitigung verpflichtet werden.

3.1.2 Wie ist Baulärm definiert?

Alle Lärmemissionen, die im Zusammenhang mit Bautransporten und Bauarbeiten stehen, werden als Baulärm bezeichnet. Baulärm beinhaltet meist einen hohen Lärmpegel und das innerhalb einer kurzen Einwirkungszeit. Somit ist die Lärm-belästigung meistens erheblich während der Bauzeit, sie hört jedoch mit der Fertigstellung eines Bauobjektes wieder auf. Gegensätzlich zu weiteren Lärmarten wie Eisen- Straßenbahn oder Gewerbe- und Industrielärm definiert die LSV (Lärmschutzverordnung) für Baulärm keine Ermittlungsvorschriften und Grenzwerte.



Abbildung 4: Baustellen in Berlin

Quelle: URL: http://www.mietminderung-tipps.de/wp-content/uploads/2010/03/Mietminderung_laerm_Baustelle_Presslufthammer-200x300.jpg; Zugriff am 28.07.2014

3.2 Baulärm und Wohnraummietvertrag

Baulärm entsteht bei Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten sowie bei der Neuerichtung oder dem Abriss eines Gebäudes. Meistens ziehen sich die Bauarbeiten über Wochen oder sogar über Monate hinweg. In dieser Zeit, während die Bauarbeiter ihr Werk errichten, werden Mieter, die in der unmittelbaren Nähe wohnen immer unzufriedener mit der Lärmsituation, die sie jeden Tag umgibt.

Viele Mieter versuchen zumeist am Anfang die Geräuschkulisse, die aus einer Mischung von Baggern, Presslufthammern und Zementmischern besteht, mittels Radio und Ohrstöpsel zu überbrücken. Ist allerdings der Lärmpegel im oberen Schwellenbereich, bleibt

dem Mieter nur folgendes übrig: Er erfasst ein Schreiben an den Vermieter, in dem er die Baustelle vor dem Fenster als ein Mangel der Mietsache bezeichnet und besteht ausdrücklich auf eine Minderung der Miete. Gemäß § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat der Mieter einen Anspruch auf eine mangelfreie Wohnung. Außerdem schuldet der Vermieter auch den ungestörten Gebrauch der Mietsache. Gemäß § 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist es dem Mieter grundsätzlich erlaubt, die Miete zu mindern, wenn an der Mietsache ein sogenannter Mangel vorliegt und die Mietsache somit nicht mehr einem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht. Hierzu gehören außer baulicher Mängel, auch Beeinträchtigungen durch den Baulärm oder weitere Arten von Lärmbelästigung. Dies kann beispielsweise der Lärm vom Nachbargrundstück sein. Aber ist Baulärm wirklich ein Mangel der Mietsache?

3.2.1 Baulärm als Bestandteil eines Wohnraummietvertrages

In einem Wohnraummietvertrag werden in der Regel der Mietgegenstand, die Mietlaufzeit und die Miethöhe vereinbart. Das sind drei gewöhnliche Regelungen, die in jedem Mietvertrag vorzufinden sind. Der Mietgegenstand bezeichnet die Wohn- bzw. Mietfläche. In dieser Klausel werden außerdem alle dazugehörigen Bestandteile der Mietsache geregelt, wie ein Teppichboden, eine Einbauküche oder sonstige Haushaltsgeräte. In der Klausel zur Mietlaufzeit wird die Dauer des Mietvertrages beschrieben. In der Regel werden Mietverträge auf eine unbestimmte Zeit abgeschlossen. Sie können jedoch bei Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen jederzeit beendet werden. Die Miethöhe lässt sich anhand des Mietspiegels bzw. den Mietpreisen für vergleichbaren Wohnraum berechnen. Außerdem kann man in einem Mietvertrag diverse weitere Vereinbarungen treffen, wie zum Beispiel Schönheitsreparaturen oder Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten sowie sonstige Nebenkosten. Aber kann man eigentlich auch eine Klausel in den Mietvertrag nehmen, welche den Mieter verpflichtet den Baulärm hinzunehmen?

In dem § 536(b) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) über Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme, wird folgendes festgelegt:

„Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536¹³ und 536a¹⁴ nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat¹⁵. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an,

¹³ §536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

¹⁴ §536(a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

¹⁵ Siehe 3.2.2

obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.“

In diesem Zusammenhang ist zu erkennen, dass der Vermieter ohne jede Verpflichtung des Mieters sämtliche Vereinbarungen in den Mietvertrag rein nehmen kann. Der Vermieter kann den Mieter darauf aufmerksam machen, dass in den nächsten Monaten mit größeren Bauarbeiten im Haus oder auf dem Gelände nebenan zu rechnen ist. Von der Logik her, setzt man mit einer solchen Aussage den Mieter über einen Mangel an der Mietsache in Kenntnis und der Mieter akzeptiert diesen Mangel, sobald er den Mietvertrag unterschreibt.¹⁶

Im Grunde genommen ist es eine Falle für den Mieter, denn mit seiner Unterschrift hat er die Mängel an der Mietsache gelesen und akzeptiert. Und dies heißt wiederum, dass er auf die Mietminderung verzichtet.

Daraus lässt sich schließen, dass der Vermieter den Mieter dazu nicht zwingen kann den Baulärm hinzunehmen und zu akzeptieren, denn somit würde er dem Mieter das Recht auf die Mietminderung rauben. Allerdings hat der Vermieter das Recht eine Klausel in den Mietvertrag rein zu nehmen, in der er den Mieter über die Mängel und somit auch über die Folgen informiert.

Die Gerichtsinstanzen lehnen meistens in solchen Fällen eine Mietminderung ab. Sie gehen davon aus, dass wenn der Vermieter den Mieter über die Mängel informiert und sich selber über diese Mängel bewusst ist, nimmt er von sich aus eine etwas niedrigere Miete. Also, der bekannte Mangel war für die Miethöhe mitentscheidend und eine Mietminderung ist daher nicht möglich.

Gemäß § 569 (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund: „Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen“¹⁷ wird einem ersichtlich, dass obwohl der Mieter die Mängel kennt, kann er den

¹⁶ Vgl. Matthias Nöllke: Die 101 häufigsten Fallen für Vermieter. Haufe-Lexware, 2012, S. 49 ff.

¹⁷ §569 (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Mietvertrag trotzdem fristlos kündigen, wenn seine Gesundheit gefährdet ist. Die Gefährdung kann zum Beispiel in solchen Fällen entstehen, wenn die Bauarbeiten die zulässige dB- Stärke überschreiten.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wenn der Mieter bereits beim Abschluss des Mietvertrages den Mangel kennt oder wenn der Mieter diesen Mangel problemlos hätte erkennen können, so bleiben ihm sämtliche Rechte wie Mietminderung, Schadensersatz- Aufwendungsersatzanspruch und fristlose Kündigung verwehrt. Außer es handelt sich um Gesundheitsgefährdungen oder der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen.

3.2.2 Arglistige Täuschung

Lassen Sie uns ein wenig fantasieren: Stellen Sie sich vor, Sie wollen eine Mietwohnung in Berlin Mitte beziehen. Die Wohnung ist nicht nur wegen der Lage und des Schnittes schön, sondern bietet auch einen tollen Blick ins Grüne. Aus diesem Grund ist auch die Miete entsprechend hoch. Neben dem Gebäude, wo Sie einziehen wollen befindet sich ein Grundstück, dessen Verwendung laut Aussage des Vermieters unbekannt sei. Nach dem Sie den Mietvertrag unterschrieben haben und sich darauf freuen, die Zeit in Ihrer neuen Wohnung zu genießen, bekommen Sie mit, dass auf diesem Grundstück ein Objekt entstehen soll. Laut Informationsschreiben sollen die Bauarbeiten ungefähr zwei Jahre dauern. Was macht man eigentlich in einer solchen Situation? Wenn der Mieter ausdrücklich gefragt hat, was mit dem Grundstück passiert und der Vermieter die Tatsache verschwiegen hat, dass bald eine Baustelle auf dem Grundstück nebenan entsteht, so handelt es sich um eine arglistige Täuschung.

Wenn jemand vorsätzlich bei einem anderen einen Irrtum hervorruft und somit denjenigen zur Abgabe der Willenserklärung (in diesem Fall ein Mietvertrag) bewegt, liegt eine arglistige Täuschung vor. Eine Täuschung kann durch simples Verschweigen der wahren Tatsachen oder falschen Behauptungen tatsächlicher Art hervorgerufen werden.

Gemäß §123 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) über Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung, wird folgendes als Lösung festgelegt: „(1) Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt worden ist, kann die Erklärung anfechten. (2) Hat ein Dritter die Täuschung verübt, so ist eine Erklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben war, nur dann anfechtbar, wenn dieser die Täuschung kannte oder kennen musste. Soweit ein anderer als derjenige, welchem gegenüber die Erklärung abzugeben war, aus der Erklärung unmittelbar

ein Recht erworben hat, ist die Erklärung ihm gegenüber anfechtbar, wenn er die Täuschung kannte oder kennen musste.“¹⁸

In diesem Zusammenhang lässt sich folgendes erkennen: wenn der Vermieter tatsächlich gewusst hat, dass bald eine Baustelle auf dem Nachbargrundstück entsteht und hat es dem Mieter verschwiegen, so kann das gesamte Rechtsgeschäft nach § 123 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angefochten werden. Hier soll man den Anfechtungsgrund beweisen, damit man sich vor Gericht wirksam darauf berufen kann. Die Anfechtungsfrist beträgt gemäß § 124¹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einen Jahr nach Kenntniserlangung.

3.2.3 Durch den Vermieter veranlasster Baulärm

Altbauwohnungen waren schon immer beliebt. Es ist vollkommen egal, ob es sich um eine Altbauwohnung in Berlin oder an einem anderen Ort handelt. Tatsache ist, dass wenn der Eigentümer bzw. der Vermieter das Haus in einem guten Zustand erhalten möchte, muss er irgendwann das Haus sanieren oder renovieren.

Das ist nicht nur der Wille des Eigentümers allein, sondern sämtliche Bezuschussungen vom Staat geben den Eigentümern Anreiz ihre Häuser zu sanieren. Somit haben in den letzten Jahren sehr viele Häuser ihre ehemalige Pracht zurück erhalten, aber preiswerter Wohnraum ist dadurch verloren gegangen. Sämtliche Modernisierungskosten bzw. Sanierungskosten, die im Laufe der Umbaumaßnahmen anfallen, können teilweise auf die Mieter umgelegt werden. Somit steigen die Mieten in einem unglaublichen Tempo.



Abbildung 5: Sanierung des teuersten Hauses vom Prenzlauer Berg in Berlin

Quelle: Berliner Kurier, Artikel vom 20.04.2012
URL: www.berliner-kurier.de; Zugriff am 13.02.2014

¹⁸ §123 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung

¹⁹ §124 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Anfechtungsfrist

Ganz gleich, was im Haus saniert oder modernisiert wird, sei es eine Fensterdämmung oder eine Fassadenerneuerung. Der Fakt, dass bei solchen Umbaumaßnahmen grundsätzlich Lärm entsteht, bleibt derselbe. Selbst wenn der Mieter den Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt hat, bleibt die Tatsache allerdings trotzdem bestehen, dass die Mietsache durch die Bauarbeiten mangelhaft geworden ist. Und ein Mangel an der Mietsache bedeutet Mietminderung. Aber muss der Vermieter bzw. der Eigentümer die Mietminderung akzeptieren?

Gemäß § 555 (a) Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) über Erhaltungsmaßnahmen, werden diese wie folgt definiert:

„(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“²⁰

Aus diesem Gesetz geht hervor, dass der Mieter sämtliche Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten dulden muss. Die Arbeiten müssen lediglich vorab angekündigt werden, anderenfalls muss der Mieter keine der Umbauarbeiten dulden, laut Urteil vom Landgericht Berlin vom 1. Februar 1994.²¹

Falls der Mieter die Umbaumaßnahmen dulden möchte, kann er trotzdem gemäß dem § 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)²² die Miete kürzen. Kein Mieter, der seine Rechte kennt, wird sämtliche Gebrauchsbeeinträchtigungen dulden, ohne dafür eine Mietminderung geltend zu machen. Es gibt sehr viele Arten von Beeinträchtigungen wie zum Beispiel, die Bauarbeiter haben das Haus eingerüstet und mit Planen verhängt, die wiederum die Benutzung vom Balkon beeinträchtigen und die Einbruchgefahr erhöhen. Die daraus resultierenden Folgen sind Schmutz und Lärm. Das sind alles Gebrauchsbeeinträchtigungen, die das Leben von eines Mieters nicht gerade sehr angenehm gestalten.

²⁰ §555 (a) Abs.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Erhaltungsmaßnahmen

²¹ LG Berlin, Urteil vom 1. Februar 1994, Az.: 64 S 136/93

²² §536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Da der Vermieter die Modernisierungsarbeiten angefordert hat und es im Prinzip gleichgültig ist, dass er die Umbaumaßnahmen bereits Monate vorher angekündigt hat, steht dem Mieter eine Mietminderung zu.

§ 536 BGB wird um einen neuen Abs. 1 (a) durch das Mietrechtsänderungsgesetz erweitert, wodurch eine Einschränkung des Minderungsrechts des Mieters erfolgen soll. Gemäß § 536 Abs. 1 (a) BGB gilt folgendes: „Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.“

Über die Mietrechtsreform möchte der Gesetzgeber den Vermietern Anreize zur energetischen Sanierung des Wohnraums schaffen. Das Minderungsrecht des Mieters wird nur durch Beeinträchtigungen ausgeschlossen, welche mit einer energetischen Sanierung verbunden sind.

Fazit:

Falls der Vermieter sämtliche Umbau-, Sanierungs-, bzw. Modernisierungsmaßnahmen in dem Haus durchführen möchte, muss er tatsächlich mit einer Mietminderung rechnen. Denn letztendlich geht es hier um einen Mangel an der Mietsache. Der Mieter muss zwar die Umbaumaßnahmen dulden, kann aber durchaus einen Mietminderungsantrag stellen und für die gesamte Dauer, wenn die Bauarbeiten für Lärm und Staub sorgen, stillschweigend und sogar rückwirkend²³ eine geminderte Miete zahlen. Schließlich wurde der Baulärm von dem Vermieter selbst veranlasst. Laut Mietminderungstabelle ist der Mieter berechtigt die Miete um 20% ab Baubeginn zu mindern.

AG Neukölln, MM 1994, S. 23 (Bauarbeiten im Haus, Leitungen für Gegensprechanlage, Erneuerung der Fenster, Stemmen von Löchern in die Decke, Lärm und Staub)²⁴

²³ Siehe 3.4

²⁴ Fortsetzung Siehe Mietminderungstabelle, Anlage 1

3.2.4 Baulärm durch benachbarte Grundstücke



Abbildung 6: Baulärm auf dem Nachbargrundstück in der Speckstraße (Hamburg)

Quelle: URL: http://www.bildarchiv-hamburg.de/12_gaengeviertel_hamburg/15_9663_baustelle-speckstrasse-baukran/15_9663_baustelle-speckstrasse-baukran.jpg; Zugriff am 24.06.2014

In dem letzten Kapitel haben wir festgestellt, dass der Vermieter mit einer Mietminderung rechnen muss, wenn er vor hat diverse Umbaumaßnahmen im Haus vorzunehmen. In diesem Kapitel wird untersucht, welche Rechte und Pflichten sich für Mieter und Vermieter ergeben, wenn der Baulärm nicht innerhalb des Hauses verursacht wird, sondern auf einem benachbarten Grundstück.

Die meisten Mieter wissen, dass der Mietzins im Falle von Mängeln an der Mietsache gemindert werden kann. Weicht die tatsächliche Beschaffenheit von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit der Mietsache ab, liegt im Allgemeinen ein Mangel vor. Wird auf einem Nachbargrundstück Baulärm durch diverse Baumaßnahmen erzeugt, ist der Mietgebrauch fast immer eingeschränkt, weil man ja üblicherweise ein ruhiges Haus bzw. Wohnung angemietet hat und keine Baustelle. Somit wäre also eine Mietminderung möglich, allerdings ist das Berliner Kammergericht und deren Rechtsprechung dort anderer Auffassung.

Am 03.06.2002 beschloss das Kammergericht mit einem Urteil (Az.: 8 U 74/01), dass Minderungen aufgrund von Baulärm ausgeschlossen werden, wenn es bei der Unterzeichnung eines Mietvertrages bereits absehbar war, dass es auf dem Nachbargrundstück zu möglichen Baumaßnahmen kommen kann. Dies ist laut Rechtsprechung beispielsweise der Fall, wenn man ein Sanierungsgebiet bezieht oder auch, wenn sich offensichtliche Baulücken durch die Häuserlandschaft ziehen, die auf zukünftige Baumaßnahmen schließen lassen. Im Grunde lässt sich somit eine Minderung auch dann

ausschließen, sobald umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück stattfinden. Dies wird als eine gefestigte Rechtsprechung für den Berliner Raum angesehen.

Die Auffassung dieser Rechtsprechung gehen in verschiedene Richtungen und können als kritikwürdig angesehen werden. Nimmt man nun einmal an, dass am bzw. im eigenen Haus diverse Baumaßnahmen stattfinden, so würde sich unter konsequenter Anwendung dieser Rechtsprechung von dem Kammergericht auch keinen Minderungsanspruch des Mieters ergeben. Wenn also auf einem Nachbargrundstück absehbare Baumaßnahmen einen Anspruch auf Mietminderung ausschließen, so würde dies, wenn es auch absehbar für das eigene Haus ist, bei konsequenter Anwendung dieser Rechtsprechung auch gelten. Immerhin kann der Zustand des angemieteten Miethauses oder der Wohnung besser eingeschätzt werden, als der des Nachbargebäudes. Des Weiteren kann in der Regel der Mieter nicht beurteilen, wann, in welchem Umfang oder ob überhaupt auf dem Nachbargrundstück gebaut wird.

Damit keine Minderungsansprüche verloren gehen, ist es daher für jeden Mieter empfehlenswert schon im Mietvertrag festzulegen, dass einem der Gebäudezustand sowie der des Nachbarschaftsgebäudes bekannt sind und dies keine Auswirkung auf ein Mietminderungsrecht hat. Der Vermieter wird in aller Regel keine Einwände hiergegen haben.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hatte einen ähnlichen Fall zu entscheiden mit dem vom 17.09.2008 gefassten Urteil (Az.: 21 C 109/08). Dabei ging es um einen Außenfahrstuhl auf dem benachbarten Grundstück, welcher installiert wurde. Das Gebäude wurde allerdings bereits zuvor saniert. Naturgemäß gingen hiermit nicht grade unerhebliche Lärmbelästigungen einher. Das Minderungsrecht des Mieters wurde jedoch vom Amtsgericht trotz der Kenntnis von der Rechtsprechung bejaht. Die Ausführung des Amtsgerichts beinhaltete, dass es sich dabei um Maßnahmen handelte, mit denen ein Mieter nicht typischerweise zu rechnen braucht. Es handele sich hierbei vielmehr um Modernisierungsmaßnahmen als um eine Instandsetzung, die somit auch unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung vom Kammergericht einen Anspruch auf Minderung seitens des Mieters nicht ausschließt.

Noch einen Fall hatte das Landgericht Berlin mit dem Urteil vom 26.09.2013 (67 S 251/13) zu entscheiden. Es handelte sich um Kernsanierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück, wobei die Fassade geöffnet, die Grundrisse verändert, Balkone aufgebaut und Teile des Gebäudes aufgestockt wurden. Der Mieter hat die Miete gemindert. Der Vermieter war der Ansicht, mit der Lärmbelästigung war zu rechnen und aus diesem

Grund wäre die Mietminderung ausgeschlossen. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses war es allerdings nicht erkennbar gewesen, ob das Nachbargebäude sanierungsbedürftig ist.

Da zum Zeitpunkt des Einzuges keine eindeutigen Anhaltspunkte für die bevorstehenden Bauarbeiten vorgelegt wurden, kommt es keinesfalls zum Ausschluss der Minderung. Das Landgericht Berlin hat eine Mietminderung in Höhe von 25% für angemessen erklärt und zwar für den gesamten Zeitraum der Kernsanierung.

Anders sieht es bei einer Mietminderung aus, wenn Baulücken geschlossen werden. Das Landgericht Berlin hat mit dem Urteil vom 18.10.2013 (Az.: 63 S 446/ 12) entschieden, dass der Mieter keinen Anspruch auf eine Minderung der Miete hat, wenn vorhandene Baulücken während der Mietzeit geschlossen werden.



Abbildung 7: Typische Baulücke im Herzen Berlins

Quelle: URL: <http://media.prenzlauerberg-nachrichten.de/media/thumbs/f4/f9/f4f91cfa348b38913c1687f97fae9fa0.jpg>; Zugriff am 01.05.2014

Solche Baulücken werden meistens nach Wunsch des Senats geschlossen, da mehr Wohnraum geschaffen werden muss.

Es gibt aber nicht nur Baulücken in diesem Fall, sondern auch sogenannte „Gesetzeslücken“. Eine Mietminderung ist doch möglich, wenn das Gebäude, welches in der Baulücke gebaut werden soll, ungewöhnlich groß ist und dem Mieter Lichteinfall oder die Sicht in einem großen Maß einschränkt. Damit sind Gebäude gemeint, die eine extravagante und außergewöhnliche Architektur besitzen. Außerdem kann eine Miete gemindert werden, wenn der Abstand zu dem neu erbauten Gebäude ziemlich gering ist.

Fazit:

Die Untersuchungen in dem letzten Kapitel haben gezeigt, dass eine Baustelle auf dem benachbarten Grundstück ebenfalls ein Mangel der Mietsache ist. Nur anders als bei Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten, die durch den Vermieter veranlasst werden, steht dem Mieter nicht immer eine Mietminderung zu. Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass dem Mieter eine Mietminderung dann zusteht, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses keine konkrete Anhaltspunkte für Sanierungsarbeiten oder Modernisierungsarbeiten auf dem benachbarten Grundstück vorgelegen haben (Urteil vom 26.09.2013, Az.: 67 S 251/ 13).



Abbildung 8: Schließung einer Baulücke in Moskau mit einem freischwebenden Bürogebäude

Quelle: URL: <http://www.baupraxis-blog.de/wp-content/uploads/2011/10/Baulücke.jpg>; Zugriff am 10.06.2014

Ist der Mieter zum Zeitpunkt des Einzuges über die entstehende Bauarbeiten informiert oder zieht der Mieter in eine Wohnung ein, die ohnehin in einem Sanierungsgebiet liegt, wird in diesem Fall eine Mietminderung abgelehnt. Den Untersuchungen zufolge, hat der Mieter keinen Anspruch auf eine Mietminderung, wenn eine Baulücke geschlossen wird. In Großstädten ist dies ziemlich oft der Fall. Nur wenn das Gebäude ungewöhnlich groß ist und dem Mieter Lichteinfall oder die Sicht in einem großen Maß einschränkt, dann ist eine Mietminderung durchaus möglich.



Abbildung 9: Sanierungsgebiet in der Böttchowstrasse Berlin

Quelle: URL: http://stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/pix/bottchowstr/luftbild_boetzowstr2_470.jpg; Zugriff am 21.06.2014



Abbildung 10: Nachhaltige Nutzung von Baulücken und Stadtbrachen in Köln

Quelle: URL: http://www.detail360.de/Db/DbFiles/projekte/2764/foto4_profil; Zugriff am 11.06.2014

Ob mit Baumaßnahmen und den dadurch verbundenen Lärmbeeinträchtigungen vorab gerechnet werden muss bzw. kann, ist daher stets im Einzelfall zu prüfen. Entscheidungserheblich sind hierbei Art, Dauer und Umfang der Maßnahmen. Damit der Mieter nicht in Beweisschwierigkeiten kommt, muss er diese auch genau protokollieren. Da auch Mitmieter von den Baumaßnahmen regelmäßig betroffen sind, ist es auch hilfreich sich mit ihnen abzustimmen.

3.2.5 Rückwirkende Mietminderung

Rückwirkende Mietminderung ist nach dem neuen Gesetz durchaus zulässig und möglich. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit dem Urteil vom 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02. Mit diesem Urteil werden die Rechte der Mieter gestärkt.

Falls ein Mangel an der Mietsache aufgetreten ist, musste der Mieter während der Mietzeit nach den alten Gesetzgebungen schnell reagieren, um seine Ansprüche auf Mietminderung zu bekommen beziehungsweise zu erhalten. Der Mieter musste nicht nur den Mangel beim Vermieter anzeigen, sondern auch noch spätestens innerhalb von sechs Monaten seine Rechte zur Mietminderung geltend machen. Falls ein Mieter trotz des angezeigten Mangels über den Zeitraum hinaus vorbehaltlos den gesamten Mietzins an den Vermieter entrichtete, verlor er das Recht zur Mietminderung wegen dieses Mangels.

Der Bundesgerichtshof entschied nun mit dem Urteil vom 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02, dass sobald ein Mangel von einem Mieter dem Vermieter angezeigt wurde, geht sein Minderungsrecht nicht nach sechs Monaten wie sonst automatisch verloren, trotz weiterer in voller Höhe geleisteter und vorbehaltloser Mietzahlung. Der Mieter kann auch noch zum späteren Zeitpunkt mindern, wenn der Mangel nicht vom Vermieter abgestellt wird.

Zugleich entschied der Bundesgerichtshof, dass nach dieser neuen Rechtsprechung die Mietminderung ausgeschlossen werden kann. Falls der Mieter mindestens länger als ein Jahr, sprich übermäßig lange, mit der Minderung der Miete wartet, wird der Ausschluss der Minderung in Betracht kommen. Falls weitere Umstände hinzukommen, wie zum Beispiel eine Ankündigung des Vermieters über Mängelbeseitigung und es ist weiterhin laut und staubig, kann solch eine Frist auch länger als ein Jahr dauern.

Eine wichtige Voraussetzung in diesem Fall wäre nicht nur das Anzeigen des Mangels, sondern der Mieter muss den Vermieter auch über eine Kürzung der Miete informieren, sofern der Mangel nicht behoben worden ist. Am besten funktioniert es per Einschreiben/Rückschein, da der Mieter in der Beweispflicht steht. Folgt keine Reaktion des Vermieters auf das Schreiben, kann der Mieter die Mietminderung sofort für vorherige Monate ab dem Zeitpunkt, als der Mangel von dem Mieter angezeigt wurde, kürzen.

3.3 Baulärm und Gewerbemietvertrag

Zwischen einem Wohnraummietvertrag und einem Gewerberaummietvertrag bestehen erhebliche Unterschiede. Das Wohnraummietrecht bietet dem Mieter einen sozialen Schutz sowie einen Schutz vor der Willkür eines Vermieters. Das Gewerbemietrecht geht von einem Kräftegleichgewicht beider Parteien aus. Aus diesem Grund ist es in manchen Einzelfällen entscheidend, ob die Parteien einen Wohnraummietvertrag oder einen Gewerbemietvertrag abgeschlossen haben.

3.3.1 Baulärm als Bestandteil eines Gewerbemietvertrages

In einem Gewerberaummietvertrag werden im Wesentlichen Vereinbarungen über

- Mietgegenstand
- Vertragszweck
- Mietzeit
- Kündigung
- Miethöhe
- Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts
- Schutz vor Konkurrenz getroffen.

Ein Gewerbemietvertrag hat auch in einer mündlichen Form seine Gültigkeit. Mietverträge, die über einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, bedürfen nach § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)²⁵ der Schriftform. Falls der Vertrag doch nicht in Schriftform geschlossen wird, so ist dieser keinesfalls ungültig. Dieser Vertrag gilt als für eine unbestimmte Zeit geschlossen und eine Kündigung des Vertrages ist „... frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig“.²⁶ Auch wenn ein Mietvertrag keiner Schriftform bedarf, empfiehlt sich jedoch aus Beweisgründen diesen in einer Schriftform abzuschließen.

Gemäß § 580 (a) Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)²⁷ kann ein unbefristetes Mietverhältnis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, das bedeutet erst nach sechs Monaten, gekündigt werden. Es können jedoch abweichende Vereinbarungen von den Parteien getroffen werden wie kürzere bzw. längere Kündigungsfristen. Laut § 543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)²⁸ kann ein Mietverhältnis von beiden Parteien aus wichtigem Grund und jederzeit gekündigt werden. Was genau ein wichtiger Grund ist, sollte man in dem Vertrag definieren.

Wie man sieht, gibt es sehr viele und wichtige Klauseln in einem Gewerbemietvertrag, die man am Anfang eines Mietverhältnisses vereinbaren kann. Diese Vereinbarungen, die Parteien unter einander treffen, dienen dem Schutz beider Parteien. Aber kann eine Klausel über Mietminderungsrechte des Mieters ebenfalls in den Mietvertrag hinzugefügt werden? Sind die Bedingungen ähnlich wie bei einem Wohnraummietvertrag?

In der früheren Vergangenheit wurde die Klausel „Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (zum Beispiel Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird (zum Beispiel Umsatz- und Geschäftsrückgang)“²⁹ schon einmal von einem Vermieter in einem Mietvertrag mitaufgenommen.

²⁵ §550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Form des Mietvertrags

²⁶ §550 Satz 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Form des Mietvertrags

²⁷ §580 (a) Abs. 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Kündigungsfristen

²⁸ §543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

²⁹ Haufe.de/ Recht; URL: http://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/mietminderung-vertraglicher-ausschluss-bei-gewerberaum_idesk_PI17574_HI2050145.html, Zugriff am 25.07.2014

Die Richter waren allerdings der Auffassung, dass in einem Gewerbemietvertrag (anders als in einem Wohnraummietvertrag) das Mietminderungsrecht eingeschränkt werden kann. Wird jedoch eine Klausel so gestaltet, dass eine der beiden Parteien unangemessen benachteiligt wird, so ist diese Klausel unwirksam. Der Grund dafür ist das Gleichwertigkeitsprinzip in einem Mietvertrag. Der Vermieter ist verpflichtet dem Mieter die Räumlichkeiten zu überlassen und im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter eine angemessene Miete zu entrichten. Wird aber in dem Mietvertrag festgelegt, dass der Mieter keine Berechtigung hat die Miete zu kürzen, obwohl sich beispielsweise eine Baustelle in der unmittelbaren Nähe der Gewerberäumlichkeiten befindet, kann man nicht mehr von einem Gleichwertigkeitsprinzip sprechen. Das würde ja heißen, dass der Vermieter weiterhin die volle Miete erhält, gewährleistet aber im Gegenzug keinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Mieter kann die Räumlichkeiten nicht in der Weise nutzen wie er es ohne eine Baustelle vor der Tür könnte. Mit dieser Klausel wird dem Gewerbemieter nicht nur sein Recht auf Mietminderung und vertragliche Gegenleistung, sondern auch das Recht die gezahlte Miete zurückzufordern, geraubt.



Abbildung 11: Baustelle Chausseestraße 21 Berlin

Quelle: URL: <http://i1.ytimg.com/vi/MA4RZsituJA/0.jpg>; Zugriff am 25.07.2014

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Vermieter die oben aufgeführte Klausel nicht in einen Mietvertrag reinnehmen kann. In solch einer Vertragsklausel kann man eine unangemessene Benachteiligung für den Mieter feststellen. Aus diesem Grund ist diese Klausel unwirksam. Ähnlich wie bei einem Wohnraummietvertrag, ist eine Mietminderung auch in dem Fall möglich, wenn der Baulärm nicht von dem Vermieter verursacht worden ist. Und es spielt demzufolge keine Rolle, ob der Vermieter den Mangel beseitigen kann oder nicht.

3.3.2 Gründe für Umsatzeinbußen

Wenn man die Räumlichkeiten mietet, um dort Gewerbe jeglicher Art auszuüben, ist man als Selbstständiger auf einen langfristigen Bestandsschutz und seinen auskömmlichen Umsatz angewiesen. Falls dies nicht gelingt, kommt es meistens zum Streit mit dem Vermieter, wenn der Mieter der Auffassung ist, die angemieteten Räumlichkeiten seien mitursächlich für den Misserfolg im Geschäft. Nicht immer aber oft ist der schlechte Umsatz nur die Folge eines Mangels. Bauarbeiten stellen im Grunde genommen keinen Mangel an der Mietsache dar. Nur die Folgewirkungen der Bauarbeiten sind hier von Relevanz.

Angenommen das Haus wird saniert, so entsteht Lärm, Staub und Schmutz. Bei einer Fassadensanierung wird das Gebäude mit Planen bedeckt und es werden meistens Gerüste aufgestellt. Als Folge dessen kommt es zu ästhetischen und optischen Beeinträchtigungen. Weniger Licht und Luft, Lärm, Staub und Schmutz in den angemieteten Räumlichkeiten ist ein wahr gewordener Albtraum eines Geschäftsinhabers. Durch solche Beeinträchtigungen verliert das Geschäft an Kunden und dem entsprechend auch an Umsätzen. Noch schlimmer ist die Situation des Geschäftsinhabers bei einer Straßenbaustelle. Dabei wird der Zugang zu dem Geschäft behindert und es droht eine wirtschaftliche Existenzgefahr für den Mieter. Aber kann ein gewerblicher Mieter in solch einer Situation seine Miete kürzen?



Abbildung 12: Versperrter Zugang zu "Le Petit Café"

Quelle: URL: <http://www.moz.de/fileadmin/media/images/articles/1016998857.jpg>, Zugriff am 23.07.2014

3.3.3 Mietminderung wegen Baulärm: zu Recht?

Grundsätzlich gilt: Einem Mieter steht eine Mietminderung zu, wenn die Immissionen, die mit den Bauarbeiten verbunden sind, sei es Staub, Lärm oder Erschütterungen, für einen Mieter unzumutbar sind. Das Urteil von Kammergericht Berlin vom 03.06.2002 mit dem Az.: 8 U 74/01 besagt folgendes: „Kann der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages erkennen, dass in der weiteren räumlichen Umgebung des Mietobjektes mit Bautätigkeiten zu rechnen ist, so kann er die Miete nicht wegen Baulärms mindern“. Dieses Urteil gilt sowohl für Wohnraummietrecht als auch für Gewerbemietrecht. Ist einem gewerblichen Mieter bei der Unterzeichnung des Gewerbemietvertrages bewusst, dass in naher Zukunft eine Baustelle in einer unmittelbaren Nähe stattfinden wird, so kann er sein Recht auf Mietminderung vergessen.

Die Voraussetzung für eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache ist ein ungehinderter Zugang zur Ladenfläche. Folgende Entscheidung hat das Kammergericht Berlin mit dem Urteil vom 12.11.2007 Az.: 8 U 194/06 getroffen: „Die Zugangsbehinderung zu einem Ladenlokal infolge Baumaßnahmen stellt einen Mangel der Mietsache dar, auch wenn sie nicht durch vom Vermieter beeinflussbare Baumaßnahmen hervorgerufen wird“. Die Entscheidung basiert auf einem Fall, in dem eine Geschäftsinhaberin einen Souvenirladen in der Innenstadt betrieb. Der Zugang zum Geschäft wurde durch den Bau einer U- Bahn versperrt. Mehrstöckige Container und verschiedene Baumaßnahmen hinderten die Laufkundschaft. Die Kunden hätten den Laden über eine Brücke, welche zu dem geplanten Zugang geführt hätte, erreichen können. Diesen Vorschlag lehnte die Geschäftsinhaberin allerdings ab und minderte ihre Miete auf ganze 100%. Der Vermieter reichte eine Klage gegen die Mieterin ein. Die Mieterin gewann den Prozess. Die Richter waren der Auffassung, dass das Mietobjekt einen derart massiven Mangel aufweist, dass eine hundertprozentige Mietminderung völlig angemessen sei. Der ungehinderte Zugang zu dem Ladenlokal sei eine Voraussetzung für die vertragsgemäße Nutzung. Für einen Souvenirladen gelte dies in besonderem Maße, da der Umsatz von solchen Lokalen nur von Laufkundschaft abhängt. In diesem Fall war die Schuldfrage des Vermieters irrelevant. Der Entschluss der Richter beinhaltete, dass der Vermieter solche mögliche Beeinträchtigungen als ein von ihm zu hebendes Risiko betrachten muss.

3.3.4 Unterschiede zum Wohnraummietvertrag

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Wohnraum und Gewerbe bei einer Mietminderung besteht darin, dass der Wohnraummieter einen sozialen Schutz und Schutz gegen Willkür des Vermieters nach dem Wohnraummietrecht erhält. Ein Gewerbemieter muss hingegen von einem Kräftegleichgewicht beider Parteien ausgehen.

Bei Wohnraummietverhältnissen ist es gesetzlich ausgeschlossen, Mietern ihr Minderungsrecht einzuschränken. Beim gewerblichen Mietrecht verhält es sich allerdings anders. Hier kann zulässigerweise das Minderungsrecht eines Mieters eingeschränkt werden. Sollte ein Mangel an der Mietsache vorliegen, kann ein Wohnraummieter eine geminderte Miete zahlen. Ein Gewerbemieter dagegen muss, obwohl die Mietsache mangelhaft ist, eine volle Mietzahlung leisten. Schadensersatz und Mietminderung können bei Mietverträgen über gewerbliche Räume in bestimmten Grenzen eingeschränkt werden. In besonderen Fällen können sie sogar ausgeschlossen werden.

4 Rechte des Mieters und Vermieters bei Baulärm

„Nach Angaben des Interessenverbands Haus & Grund haben Hauseigentümer hierzulande im Jahr 2010 etwa 95 Milliarden Euro in die Erhaltung und Modernisierung von Wohnraum gesteckt. Einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge sind 85 Prozent davon in Teilmodernisierungen geflossen.“³⁰

4.1 Rechte des Mieters

Wenn Bagger und Presslufthammer von Nachbargrundstück durch die sogar geschlossenen Fenster durchdröhnen oder wenn Trennschleifer und Bohrmaschinen in einem Mehrparteienhaus für Unruhe sorgen, hat dies meist Auswirkungen auf das Verhalten gegenüber dem Vermieter, da die nachbarschaftliche Idylle eingeschränkt ist.

In den vorangegangenen Abschnitten dieser Arbeit wurde bereits dargelegt, dass ein Mieter seine Miete im Gewerbe als auch Wohnraum mindern kann. In den nun folgenden Ausführungen wird untersucht, wie eine Mietminderung wegen Baulärm vorzunehmen ist.

4.1.1 Voraussetzungen für die Mietminderung

Vorerst soll der Mieter klären, ob ein Mangel im Mietverhältnis vorliegt. Sprich, informiert der Vermieter einen Mieter über die bevorstehenden Bauarbeiten im oder am Haus beim Mietvertragsabschluss, kann ein Mieter davon ausgehen, dass er keine Chance hat eine Mietminderung durchzusetzen. So ist es in fast allen bisher behandelten Fällen von den Gerichtsinstanzen geschehen.

Es sein denn, die Grenzwerte sind nach "Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm", kurz genannt "Geräuschemissionen-AVV Baulärm", überschritten worden. Am Anfang dieser Arbeit haben wir festgestellt, dass es gewisse Grenzwerte gibt, die je nach Gebietstyp und Uhrzeit gestaffelt sind.

³⁰

FOCUS.de, Focus- Autorin: Tanja Könemann

URL: http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-24876/mietrecht-wie-sich-mieter-gegen-baulaerm-wehren-koennen_aid_706771.html; Zugriff am 25.06.2014

In den reinen Wohngebieten gilt tagsüber ein Grenzwert von 50 dB (A) und nachts von 35 dB (A). In den Wohngebieten mit Gewerbe, die sogenannten Mischgebiete, liegt der Grenzwert etwas höher. Falls Krankenhäuser oder Pflegeanstalten in der Umgebung liegen, so muss der Grenzwert nach "Geräuschemissionen-AVV Baulärm" weniger sein.

Im Falle einer Überschreitung der Baulärm Richtwerte, können Lärmschutzmaßnahmen bei den Behörden angeordnet werden, welche eine Stilllegung der Baumaschinen³¹ als Folge haben können. Außerdem sollte man sich mit den Mitmietern zusammen tun und sich beim Ordnungsamt beschweren. Meistens werden daraufhin "Schallpegelmessungen" veranlasst.

Sobald ein Mieter geklärt hat, dass definitiv ein Mangel an der Mietsache vorliegt, muss er den Vermieter darüber schnellstmöglich informieren. Der Fachbegriff dafür ist „Mangelanzeige durch den Vermieter“ § 536 (c) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)³². Eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine Mietminderung, ist den Vermieter in Kenntnis darüber zu setzen, dass ein Mangel an der Mietsache vorliegt.

4.1.2 Nachweis des Baulärms durch den Mieter

Die von der Störung betroffene Partei, in diesem Fall ein Mieter, muss sowie die Störung durch Baulärm als auch die Unzumutbarkeiten, nachweisen können. Bei Lärmstörungen ist es fast immer notwendig ein Lärmprotokoll, in einigen Fällen auch über Wochen hinweg, anzufertigen, um sein Recht später vor Gericht nachweisen zu können. In diesem Protokoll werden Datum, Uhrzeit des Beginns sowie die Uhrzeit des Endes der Lärmbelästigung, Beschreibung der Geräusche und mögliche Zeugen festgehalten. Es ist außerdem sehr hilfreich für die Mieter, ziemlich deutlich die Lästigkeit der Geräusche zu beschreiben.

Je mehr Details ein Lärmprotokoll enthält, desto überzeugender und aussagekräftiger wirkt es. Der Tatrichter wird letztendlich bei der Durchführung eines Ortstermins ein sich eigenes beziehungsweise persönliches Bild von der Intensität und Art des Baulärms verschaffen.

³¹ "Geräuschemissionen-AVV Baulärm", Punkt 5.2: Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 4.1

5.2.1. Die Stilllegung von Baumaschinen soll angeordnet werden, wenn

1. weniger einschneidende Maßnahmen nicht ausreichen, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu verhindern und
2. die Stilllegung im Einzelfall zum Schutz der Allgemeinheit, jedoch unter Berücksichtigung des Bauvorhabens, dringend erforderlich ist.

³² §536 (c) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Während der Mietzeit aufgetretene Mängel

Sinnvoll ist es, wenn ein Mieter sein Lärmprotokoll tabellarisch gestaltet. Somit können alle Lärmmerkmale charakteristisch erfasst werden.

Datum	Uhrzeit (Beginn)	Urzeit (Ende)	Beschreibung	Mögliche Zeugen
01.06.2014	07:00	19:00	Hämmernde Geräusche durch die schwere Baustellenfahrzeuge	Mein Mann: Herr Mustermann
02.06.2014	06:54	19:13	Abrissarbeiten sind unerträglich laut	Nachbarin 4. OG links Frau Musterhilde

Datum und Unterschrift

4.1.3 Berechnungsgrundlage zur Höhe der Mietminderung

Um den Minderungsbetrag berechnen zu können, muss ein Mieter zwei Berechnungsgrößen ermitteln. Es handelt sich hierbei um eine Minderungsquote und eine Berechnungsgrundlage.

Eine Minderungsquote zu ermitteln, ist der schwierigste Schritt in der Berechnung. Die Minderungsquote hängt von der Gebrauchsbeeinträchtigung ab. Diese wird meistens in Prozentsätzen angegeben. Die Gebrauchsbeeinträchtigungshöhe und somit auch die Höhe der Minderungsquote hängt von den genauen Umständen des Einzelfalls und diversen Faktoren ab, wie zum Beispiel von:

- der Dauer der Gebrauchsbeeinträchtigung
- dem Gebrauchsbeeinträchtigungsgrad
- der Schwere des Mangels
- Lage der Wohnung (hier ist die Geschosßzahl relevant, da die unteren Geschoße immer mehr durch Lärm und Staub belastet werden)
- dem Alter des Gebäudes
- der Höhe des Mietzinses

Als Bemessungsgrundlage für die Mietminderung gilt die monatliche Bruttowarmmiete. Die monatliche Bruttowarmmiete beinhaltet den Mietzins inklusive aller Nebenkosten. Ob die Nebenkosten in Form einer Vorauszahlung oder als eine Pauschale geschuldet werden, ist bei der Bemessungsgrundlage für die Minderung der Miete unerheblich. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit dem Urteil vom 06.04.2005 Az.: XII ZR 225/03.

Beispiel:

Grundmiete	550,00€
Betriebskostenvorauszahlung	55,00€
Heizkostenvorauszahlung	45,00€
Bruttowarmmiete	650,00€

Bemessungsgrundlage für die Minderung der Miete ist somit die Bruttowarmmiete in Höhe von 650,00€.

Ein Mieter ist nur solange zur Mietminderung berechtigt, wie der Mangel an der Mietsache tatsächlich vorgelegen hat, welcher somit zu der Gebrauchsbeeinträchtigung geführt hat. Wenn der Baulärm beispielsweise nur einen Monat gedauert hat, so muss die monatliche Bruttowarmmiete auf die Anzahl der Tage, welche ein Mieter sonst ungemindert gezahlt hätte, umgerechnet werden.

So funktioniert es:

$$\frac{\text{Monatliche Bruttowarmmiete} \times \text{Anzahl der Tage der Gebrauchsbeeinträchtigung}}{\text{Anzahl der Tage des betreffenden Monats}}$$

Das Resultat der Berechnung ist die Miete, die ungemindert für den Zeitraum, welcher durch die Gebrauchsbeeinträchtigung betroffen war, zu zahlen wäre. Dauert die Gebrauchsbeeinträchtigung mehrere Monate lang, muss die Mietminderungsberechnung wie oben, allerdings für jeden betroffenen Monat, gesondert erfolgen.

Beispiel für einen ganzen Monat der Gebrauchsbeeinträchtigung:

Die monatliche Bruttowarmmiete, die der Mieter zu zahlen hat, beträgt 650,00€. Die Sanierungsarbeiten von der Nachbarwohnung dauerten vom 01.06.2013 bis 30.06.2013. Der ganztägige Lärm würde eine Mietminderung in Höhe von 25% berechtigen.

Die Bemessungsgrundlage beträgt 650,00€, da die Gebrauchsbeeinträchtigung für einen Monat bestand.

Der Mieter kann seine Miete um $650 / 100 \times 25 = \mathbf{162,5\text{€}}$ mindern.

Und hat für den Monat Juni eine Miete in Höhe von $650,00 - 162,5 = \mathbf{487,5\text{€}}$ zu zahlen.

Beispiel für bestimmte Anzahl der Tage in einem Monat:

Eine monatliche Bruttowarmmiete beträgt 600,00 € laut Mietvertrag. Die Umbaumaßnahmen von der Wohnung neben an dauerten von 01.05.2013 bis 13.05.2013. In Anbetracht dessen, dass die Lautstärke unmöglich war und die Ruhezeiten nicht eingehalten worden sind, wäre eine Mietminderung in Höhe von 20% berechtigt.

Die Bemessungsgrundlage beträgt hier allerdings nicht 600,00€, da die Gebrauchsbeeinträchtigung an insgesamt 13 von 31 Tagen bestand. Diese muss zeitanteilig herabgesetzt werden auf

$600,00 / 31 \text{ Tage} \times 13 \text{ Tage} = \mathbf{251,61\text{€}}$

Der Mieter kann seine Miete also um $251,61 / 100 \times 20 = \mathbf{50,32 \text{ €}}$ mindern

Und schuldet dem Vermieter eine Miete in Höhe von $600 - 50,32 = \mathbf{549,68\text{€}}$

4.1.4 Muster für ein Mietminderungsschreiben

Mietminderung wegen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück

Sehr geehrter Herr Verwalter,

Wie es Ihnen bereits bekanntlich ist, werden derzeit umfangreiche Baumaßnahmen am Nachbarhaus durchgeführt. Sicher können Sie sich vorstellen, dass der Mitgebrauch durch solche Baumaßnahmen erheblich eingeschränkt wird. Es handelt sich um erhebliche Schmutz- und Lärmbelästigungen. Den ganzen Tag über werden schwere Baumaschinen eingesetzt. Diese verursachen einen erheblichen Lärm und kommen bis in die späten Abendstunden zum Einsatz.

Gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Mieter für die Zeit, während die Tauglichkeit gemindert ist, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.

Ich möchte Sie dafür um Verständnis bitten, dass ich den Mietzins bis zum Abschluss der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück um **25%** (Siehe dazu Urteil vom 03.05.1982 Az.: 39 C 1706/81, WM 1984, S.243 AG Darmstadt) mindern werde.

Ich habe Ihnen den Mangel unverzüglich angezeigt bzw. gemeldet und Sie diesbezüglich vorher informiert, leider haben Sie nicht reagiert. Aus diesem Grund mindere ich meine Miete **rückwirkend ab dem 01.05.20014**.

Somit ergibt sich folgende Kalkulation:

Bruttowarmmiete	950,00€
Minderung	25%
Berechnung	$950 / 100 \times 25 = 237,50\text{€}$
Resultat	$950 - 237,50 = \mathbf{712,50\text{€}}$

Da die Miete für diesen Monat von mir bereits gezahlt worden ist, werde ich den geminderten Betrag mit der nächsten Miete verrechnen.

Über ein Bestätigungsschreiben würde ich mich sehr freuen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann

4.1.5 Fristlose Kündigung

Unter Einhaltung vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen, kann ein Mieter immer kündigen, ohne dafür einen Grund zu nennen. Wenn es aber um einer fristlosen Kündigung geht, wird es für einen Mieter ein wenig komplizierter, denn ein Mieter kann nur unter bestimmten Umständen fristlos kündigen. Sollten also erhebliche Mängel an der Mietsache vorliegen, und dem Vermieter wurde bereits eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt, so kann ein Mieter fristlos kündigen, wenn der Vermieter die Mängel nicht beseitigt hat und die Aufforderung in der Tat ignoriert hat.

Für eine fristlose Kündigung genügt nicht nur die Tatsache, dass der Vermieter den Mangel nicht beseitigt hat (in vielen Situationen kann ein Vermieter den Baulärm nicht verhindern, besonders nicht, wenn es sich um einen Baulärm handelt, der auf dem benachbarten Grundstück entstanden ist). Der Baulärm muss definitiv erheblich genug sein, sodass man sich kaum noch in der Wohnung aufhalten kann. Das wäre der Fall, wenn der Baulärm jegliche Grenzen und Vorschriften überschreitet. Wie zum Beispiel die Baustelle würde von 06:30 Uhr bis spätabends dauern und deutlich hörbar sein. Unter solchen Umständen kann ein Mieter mit einer ziemlich großen Sicherheit eine fristlose Kündigung durchsetzen.

Kann ein Mieter so einen erheblichen Lärm nachweisen, liegt dann ein Mangel an der Mietsache vor. Als Folge dessen, wurde einem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht vollständig gewährt. Daher besteht die Voraussetzung für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).³³ Bei einer fristlosen Kündigung ist es nicht zwingend erforderlich dem Vermieter darzulegen, aus welchem Grund das Mietverhältnis nicht fortgesetzt wird und wieso dass das Leben in der Wohnung unzumutbar ist. Vielmehr genügt es für die Wirksamkeit der Kündigung, wenn einer der Tatbestände, die unter dem § 543 aufgeführt sind, vorliegt. Sobald tatbestandliche Voraussetzungen gegeben sind, und es sich hierbei um typische Fälle der Unzumutbarkeit handelt, ergibt sich als Folge dessen grundsätzlich ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur fristlosen Kündigung.

³³ §543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Fazit:

Die Mieter zahlen ordnungsgemäß ihre Miete, dafür können sie eine mangelfreie und gebrauchstüchtige Wohnung erwarten. Hier sind wichtige Punkte zusammengefasst, die ein Mieter unbedingt beachten sollte, falls doch ein Anlass für eine Beanstandung entsteht:

- Einen Mangel feststellen
- Vermieter über den entstandenen Mangel informieren (mündlich und schriftlich)
- Mietvertrag durchlesen
- Achtung! Bei einer energetischen Modernisierung ist das Minderungsrecht eingeschränkt
- Eventuelle Kleinreparaturklauseln beachten
- Auf eine gemeinsame Begutachtung bestehen
- Minderungsschreiben anfertigen (Mietminderung muss angemessen sein: Mietminderungstabelle als Orientierung)
- Lärmprotokoll führen

4.2 Rechte des Vermieters

Unstimmigkeiten mit den Mietern gehören leider zum Alltag eines Vermieters. Vor allem, wenn es soweit ist, dass der Mieter auf einmal seine Miete mindern möchte. Dieser Schritt seitens des Mieters belastet nicht nur die Atmosphäre in dem Mietshaus, sondern führt auch noch zum Vertrauensbruch zwischen beiden Parteien. Meistens enden solche Streitigkeiten mit einem Prozess vor Gericht. Um solche Streitigkeiten zu vermeiden, sollte ein Vermieter seine Rechte und Pflichten bei der Minderung der Miete kennen.

4.2.1 Umgang mit der Mängelanzeige

Kommt es dazu, dass ein Mieter einen Mangel anzeigt, so ist ein Vermieter laut Gesetz dazu verpflichtet, die Angelegenheit zu prüfen. In der Regel geschieht dies durch einen Facility Manager oder eher häufiger durch einen Hausmeister. Wenn ein Mangel an der Mietsache tatsächlich vorliegt, sollte der Vermieter diesen Mangel schnellstmöglich beseitigen. Die Wahrscheinlichkeit ist dann ziemlich gering, dass der Mieter überhaupt irgendwelche Ansprüche stellt, wie zum Beispiel eine Mietminderung. Ist eine Mängelbeseitigung überhaupt nicht möglich, wie bei Baulärm, welcher aufgrund einer Baustelle in einer unmittelbaren Nähe entstanden ist, so sollte der Vermieter diese Umstände ziemlich zeitnah und umfassend dem Mieter mitteilen.

Solange ein Mieter keine Einforderung zur Mietminderung von sich aus gibt, besteht somit kein Anlass, einem Mieter die Möglichkeit zur Geldeinsparung aktiv anzubieten. Auch wenn eine Minderung der Miete angemessen wäre, ist es nicht die Angelegenheit des Vermieters, einen Mieter auch noch deutlich darauf hinzuweisen. Hat der Vermieter einem seiner Mieter eine Mietminderung einräumen müssen, so besteht kein moralischer oder rechtlicher Grund, dies auch bei den restlichen betroffenen Mietern zu tun. Letztendlich obliegt es einer individuellen Entscheidung eines Mieters, ob er seine Mietminderung geltend machen möchte. Es besteht keine Pflicht oder kein Recht zur Gleichbehandlung. Falls der Vermieter zum Ergebnis kommt, dass an der Mietsache ein Mangel vorliegt, dem Mieter würde aber in diesem Fall eine viel geringere Mietminderung zustehen, so sollte er dies dem Mieter sachlich und schriftlich erläutern. Eigentlich kann man damit rechnen, dass der Mieter sich auch damit zufrieden geben wird.³⁴

³⁴ Vgl. Birgit Noack, Martina Westner: Mietmängel und Mietminderung. Haufe-Lexware, 2010, S. 144 ff.

4.2.2 Ausgleichsanspruch des Vermieters gegen DRITTE?

„Mindern Mieter aufgrund von erheblichem Baulärm die Miete, hat der Vermieter gegenüber dem Bauherrn einen Anspruch auf Ausgleich. Wie hoch dieser ist, hängt jeweils von den genauen Umständen des Einzelfalls ab (Landgericht Potsdam vom 19. April 2007, Az. 3 S 108/06),“³⁵ so die ARGE Mietrecht und Immobilien.

Ein Vermieter bekommt Post: Seine Mieter klagen, dass auf Grund einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück, die Lärmbelästigung unerträglich und unzumutbar sei. Dadurch kündigen sie eine Mietminderung an. Der Vermieter hat in diesem Fall zwar keine Schuld, jedoch haben die Mieter volles Recht die Miete zu kürzen. Durch das Gerichtsverfahren wird entschieden, dass der Lärm und Staub, welcher von dem Nachbargrundstück ausgeht, den Wohnwert in dem Haus mindert. Und somit ist die Mietminderung, unabhängig davon wer daran Schuld hat, erlaubt. Allerdings kann sich der Vermieter wehren, in dem er eine Klage gegen den Nachbarn einreicht.

Der § 906 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beinhaltet folgende Aussage: „Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.“³⁶ Im Grunde genommen, kann ein Vermieter nur dann seine Ansprüche dem Nachbar gegenüber geltend machen, wenn alle die oben genannten Vorschriften nicht eingehalten worden sind.

Es gibt allerdings eine Ausnahme gemäß § 906 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) „Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwir-

³⁵ URL: http://mietminderungstabelle.de/Bei_Baulaerm_kann_der_Vermieter_vom_Bauherrn_Ausgleich_fuer_Mietminderungen_beanspruchen.art20.html; Zugriff am 26.06.2014

³⁶ § 906 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Zuführung unwägbarer Stoffe

kung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.“³⁷

Fazit:

Häufig führen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück zu beträchtlichen Belästigungen. Immissionen wie Staub, Lärm oder Erschütterungen, die durch eine Baustelle erzeugt werden, können meist dazu führen, dass die Miete durch den Mieter gemindert wird. Allerdings waren in der Vergangenheit die Grenzwerte speziell für Belästigungen durch Baustellenlärm höchst umstritten. Aufgrund aktueller Entscheidungen ist tendenziell zu sagen, dass die Grenzwerte der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschemission vom 19. August 1970, kurz: AVV-Baulärm, anzuwenden sind (VG Frankfurt vom 21. April 2011; Hessischer VGH vom 31. Mai 2011; Bayrischer VGH vom 4. Mai 2011).

Wenn eine Immobilie vom Baulärm betroffen ist, stehen dem Eigentümer zwar zivilrechtliche Ausgleichs- und Abwehransprüche auf Grundlage der §§ 903, 1004 BGB zu. Allerdings müssen ortsübliche oder auch unvermeidbare Emissionen geduldet werden, sobald die Richtwerte namhafter Lärmschutzverordnungen, wie zum Beispiel der AVV-Baulärm überschritten werden. Dem beeinträchtigten Eigentümer kann in solchen Fällen gemäß § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB ein Ausgleichsanspruch in Form von Geld zustehen.

Für die entstehenden Mietausfälle kann der Vermieter den Nachbarn für in die Haftung nehmen. Anzumerken ist jedoch, dass in der Praxis die Höhe des Ausgleichsanspruchs sowie auch die Bestimmung der Voraussetzungen Schwierigkeiten bereitet.

Werden Bauarbeiten auf Nachbargrundstücken erwartet, sind Vermieter gut beraten, wenn Sie bei Mietverträgen entsprechende Vorkehrungen treffen. Gerade die Regelungen in Mietverträgen, welche für eine Begrenzung des Mietausfallrisikos sorgen können, sind bei der Vertragsgestaltung ein wichtiger Aspekt. Erfahrungsgemäß verschenken viele Vermieter dort Gestaltungspotenzial.

Nach dem sogenannten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch müssen Eigentümer eines Grundstücks bestimmte Beeinträchtigungen dulden, die von dem Nachbargrundstück ausgehen. Sollte dies ein bestimmtes Maß überschreiten, hat der Eigentümer eines Grundstücks den sogenannten Ausgleichsanspruch gegenüber seinen Nachbarn. Erfahrungsgemäß hat der Vermieter zu 99% keine Chance, sämtliche Ansprüche gegenüber dem Nachbarn geltend zu machen.

³⁷

§ 906 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Zuführung unwägbarer Stoffe

5 Fazit

Die wichtigste Aufgabe in dieser Arbeit bestand darin, eine rechtliche Untersuchung durchzuführen, um festzustellen, ob Baulärm tatsächlich einen Mangel an der Mietsache darstellt, der zu einer Mietminderung berechtigt. Auf Grund von zahlreichen Gesetzgebungen und Rechtsprechungen rund um das Thema Baulärm und Mietminderung, konnte man feststellen, dass die Thematik Baulärm und Minderung an sich sehr kompliziert und umfangreich ist. Es gibt sämtliche Vorschriften, die ein Vermieter beachten muss, zum Beispiel die Bauarbeiten an bestimmten Uhrzeiten zu veranlassen oder lärmarme Kraftfahrzeuge einzusetzen. Unabhängig davon, ob es um Gewerbe oder Wohnraum geht, muss ein Vermieter wissen, dass mit einer Minderung der Miete zu rechnen ist, selbst wenn der Baulärm nicht durch ihn veranlasst worden ist, sondern durch die Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück. Allerdings gibt es ein paar Regelungen, die dem Vermieter eine Möglichkeit geben, eine Mietminderung zu vermeiden oder sich zumindest dagegen zu wehren.

Auch für einen Mieter gibt es diverse Vorschriften, die er einhalten muss, um überhaupt eine Mietminderung durchsetzen zu können. Der Mieter ist laut § 555 (a) Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dazu verpflichtet die Umbaumaßnahmen zu dulden. Er kann trotzdem einen Mietminderungsantrag stellen und stillschweigend, sogar rückwirkend für die gesamte Dauer der Bauarbeiten eine geminderte Miete zahlen. Dabei muss der Mieter folgende Voraussetzungen erfüllen, einen Mangel feststellen und den Vermieter darüber informieren. Des Weiteren muss er den Mietvertrag durchlesen und auf eine gemeinsame Begutachtung mit dem Vermieter bestehen. Ein Mieter muss ein Lärmprotokoll führen, um den Mangel später vor Gericht beweisen zu können. Und letztendlich soll ein Minderungsschreiben anfertigt werden, aus welchem ersichtlich wird wieviel, weshalb und ab wann der Mieter mindern möchte.

Es gibt auch Ausnahmen, in den der Mieter seine Rechte zur Minderung der Miete nicht durchsetzen kann. Wenn der Vermieter eine energetische Sanierung durchführt, ist das Recht des Mieters zur Mietminderung nach § 536 Abs. 1 (a) BGB eingeschränkt. Der Mieter kann auch in dem Fall seine Miete nicht mindern, wenn zum Zeitpunkt des Einzuges konkrete Anhaltspunkte für Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten vorliegen. Zieht ein Mieter in ein Sanierungsgebiet oder wird eine Baulücke geschlossen, so wird auch in diesem Fall eine Minderung abgelehnt.

In dieser Arbeit wurden Unterschiede bezüglich der Mietminderung im Gewerbe und Wohnen dargestellt. Daraus lässt sich resultieren, dass das Wohnraummietrecht einem Mieter einen sozialen Schutz bietet, wogegen das Gewerbemietrecht von einem Kräf-

tegleichgewicht beider Parteien ausgeht. Der Mieter eines Wohnraumes kann eine geminderte Miete zahlen, während ein Gewerbemieter auch in dem Fall eine volle Miete zahlen muss, wenn der Gebrauch der Mietsache eingeschränkt ist.

Man kann sagen, dass der Lärm uns immer umgeben wird. Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten und Ärgernis seitens der Mieter bestehen schon seit längerer Zeit und werden auch in der Zukunft bestehen. Wichtig ist zu wissen, wie man damit umgeht!

Literaturverzeichnis

Bücher:

Kossmann/ Meyer-Abich: Handbuch der Wohnraummiete. Vahlen Verlag 2014, 7. Auflage

Dagmar Schmidl: Die Anwaltsbasics/ Praxiswissen für den Anwalt/ Mietrecht. Hemmer Verlag für Anwälte 2013, 1. Auflage

Günther Nies, Richard Nies: Beck'sches Formularbuch/ Mietrecht. C. H. Beck Verlag 2013, 4. Auflage

Cathrin Börstinghaus: Mietminderungstabelle/ Entscheidungssammlung in Tabellenform. C. H. Beck Verlag 2013, 3. Auflage

Matthias Nöllke: Die 101 häufigsten Fallen für Vermieter. Haufe-Lexware, 2012

Birgit Noack, Martina Westner: Mietmängel und Mietminderung. Haufe-Lexware, 2010

Gesetze:

Baunutzungsverordnung BauNVO

Bundes- Immissionsschutzgesetz BImSchG

Bundes- Immissionsschutzgesetz Berlin BImSchG Bln

Landes- Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)

Allgemeine Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm Geräuschemissionen
AVV- Baulärm vom 19. August 1970; Anlage 2; Nummer 1

Bundes- Immissionsschutzgesetz BImSchG

Bundes- Immissionsschutzgesetz Berlin BImSchG Bln

Lärmschutzverordnung LSV

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

- §123 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung
- §124 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Anfechtungsfrist
- §535 Abs.1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages
- §536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- §536 Abs.1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- §536 Abs.1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- §536 Abs.1 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- §536(a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels
- §536 (c) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Während der Mietzeit aufgetretene Mängel; Mängelanzeige durch den Vermieter
- §543 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
- §550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Form des Mietvertrags
- §550 Satz 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Form des Mietvertrags
- §555 (a) Abs.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Erhaltungsmaßnahmen
- §569 (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
- §580 (a) Abs. 2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Kündigungsfristen
- §812 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Herausgabeanspruch
- § 906 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Zuführung unwägbarer Stoffe

Urteile:

BGH Urteil vom 20.06.2012, Az.: VIII ZR 110/11

BGH Urteil vom 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02

BGH Urteil vom 23.4.2008, Az.: XII ZR 62/06

BGH Urteil vom 06.04.2005, Az.: XII ZR 225/03

LG Berlin Urteil vom 1. Februar 1994, Az.: 64 S 136/93

LG Berlin Urteil vom 26.09.2013, Az.: 67 S 251/ 13

LG Berlin Urteil vom 18.10.2013, Az.: 63 S 446/ 12

LG Potsdam Urteil vom 19.04.2007, Az. 3 S 108/06

KG Berlin Urteil vom 03.06.2002, Az.: 8 U 74/01

KG Berlin Urteil vom 03.06.2002, Az.: 8 U 74/01

KG Berlin Urteil vom 12.11.2007, Az.: 8 U 194/06

AG Darmstadt Urteil vom 03.05.1982, Az.: 39 C 1706/81

AG Berlin- Mitte Urteil vom 17.09.2008, Az.: 21 C 109/08

BayObLG Urteil vom 04.02.1987 RE-Miet 2/86

Internet:

Bild: Sir Edward Coke: URL: <http://jurist.law.pitt.edu/thisday/edwardcoke.jpg>, Zugriff am 19.07.2014

Bild: Strategische Lärmkarte Berlin: URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/pix/2012ani_705_strassenverkehrslaerm2008.jpg, Zugriff am 20.07.2014

Berliner Zeitung: 10.09.2012; URL: <http://www.bz-berlin.de/artikel-archiv/berlin-an-100-094-stellen-wird-gebaggert>; Zugriff am 01.02.2014

URL: www.ihk-berlin.de; Zugang am 10.02.2014

Bild: Baustellen in Berlin: URL: http://www.mietminderung-tipps.de/wp-content/uploads/2010/03/Mietminderung_laerm_Baustelle_Presslufthammer-200x300.jpg, Zugriff am 28.07.2014

Bild: Sanierung des teuersten Hauses vom Prenzlauer Berg in Berlin: Berliner Kurier, Artikel vom 20.04.2012 URL: www.berliner-kurier.de; Zugriff am 13.02.2014

Bild: Baulärm auf dem Nachbargrundstück in der Speckstraße (Hamburg): URL: http://www.bildarchiv-hamburg.de/12_gaengeviertel_hamburg/15_9663_baustelle-speckstrasse-baukran/15_9663_baustelle-speckstrasse-baukran.jpg; Zugriff am 24.06.2014

Bild: Baulücke im Herzen Berlins: URL: <http://media.prenzlauerberg-nachrichten.de/media/thumbs/f4/f9/f4f91cfa348b38913c1687f97fae9fa0.jpg>; Zugriff am 01.05.2014

Bild: Schließung einer Baulücke in Moskau mit einem freischwebenden Bürogebäude: URL: <http://www.baupraxis-blog.de/wp-content/uploads/2011/10/Baulücke.jpg>; Zugriff am 10.06.2014

Bild: Sanierungsgebiet in der Böttzowstrasse Berlin: URL: http://stadtentwicklung.berlin.de/staedte-bau/foerderprogramme/stadterneuerung/pix/boetzowstr/luftbild_boetzowstr2_470.jpg; Zugriff am 21.06.2014

Bild: Nachhaltige Nutzung von Baulücken und Stadtbrachen in Köln: URL: http://www.detail360.de/Db/DbFiles/projekte/2764/foto4_profil; Zugriff am 11.06.2014

Haufe.de/ Recht; URL: http://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/mietminderung-vertraglicher-ausschluss-bei-gewerberaum_i-desk_PI17574_HI2050145.html, Zugriff am 25.07.2014

Bundesgerichtshof.de; URL: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=44400&pos=0&anz=1>; Zugriff am 25.07.2014

Bild: Baustelle Chausseestraße 21 Berlin:
URL: <http://i1.ytimg.com/vi/MA4RZsituJA/0.jpg>; Zugriff am 25.07.2014

Bild: Versperrter Zugang zu "Le Petit Café": URL: <http://www.moz.de/fileadmin/media/images/articles/1016998857.jpg>, Zugriff am 23.07.2014

FOCUS.de, Focus- Autorin: Tanja Könemann: URL: http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-24876/mietrecht-wie-sich-mieter-gegen-baulaerm-wehren-koennen_aid_706771.html; Zugriff am 25.06.2014

URL: http://mietminderungstabelle.de/Bei_Baulaerm_kann_der_Vermieter_vom_Bauherrn_Ausgleich_fuer_Mietminderungen_beanspruchen.art20.html; Zugriff am 26.06.2014

Mietminderungstabelle: URL: http://www.hanhoerster.de/html/mietminderung_baulaerm.htm; Zugriff am 07.02.2014

Anlagen

Anlage A1: Mietminderungstabelle bei Baulärm *

Baulärm Umfangreiche Bau- und Sanierungsarbeiten im Haus und Ausbau des Dachgeschosses <i>AG Hamburg</i> , Urteil vom 16.01.1987 - 44 C 1605/86, WM 1987, S. 272	60 %
Baulärm Umfangreiche Bauarbeiten über einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten rechtfertigen eine Minderung des Nettokaltmietbetrages in Höhe von ca. 50 % rückwirkend ab Baubeginn <i>AG Weißwasser</i> , Urteil vom 18.04.1994 - 3 C 0701/93, WM 1994, S. 601	50 %
Baulärm <i>AG Hamburg</i> , WM 9/91, VII	30 %
Baulärm Übermäßiger Baulärm in einem Neubaugebiet, der dazu führt, dass eine normale Unterhaltung und das Öffnen der Fenster nicht möglich ist <i>AG Darmstadt</i> , Urteil vom 03.05.1982 - 39 C 1706/81, WM 1984, S. 243	25 %
Baulärm Erhebliche Bauarbeiten im und am Haus über 6 Monate hinweg <i>LG Hannover</i> , Urteil vom 28.05.1986 - 1 S 46/86, WM 1986, S. 311	22 %
Baulärm <i>LG Göttingen</i> , Urteil vom 15.01.1986 - 5 S 60/85, NJW 1986, S. 1112 = NJW-RR 1986, S. 44 = WM 1986, S. 114 (Baulärm, Staub, Abgase usw. in unmittelbarer Nachbarschaft, 15m Entfernung); <i>AG Köln</i> , Urteil vom 26.10.1982 - 212 C 210/82 (Sanierungsmaßnahmen im Nebenhaus); <i>AG Neukölln</i> , MM 1994, S. 23 (Bauarbeiten im Haus, Leitungen für Gegensprechanlage, Erneuerung der Fenster, Stemmen von Löchern in die Decke, Lärm und Staub); <i>AG Regensburg</i> , Urteil vom 16.04.1991 - 4 C 275/91, WM 1992, S. 476 (auch wenn der Mieter arbeitstäglich abwesend ist)	20 %

<p>Baulärm</p> <p><i>LG München I</i>, Urteil vom 18.12.1985 - 31 S 3276/85, <i>Thieler/Huber</i>, Mietminderungsliste von A-Z, S. 80 (Lärmbelästigung durch Innenausbauarbeiten im Nachbaranwesen, die dazu führen, dass sich die Mieterin mit ihrem Baby auf Anraten der Kinderärztin oft wochenlang nicht in der Wohnung aufhalten konnte);</p> <p><i>LG Siegen</i>, Urteil vom 09.11.1989 - 3 S 87/89, WM 1990, S. 17 (... wenn sich die Wohnung nicht in einer guten Wohnlage befindet);</p> <p><i>AG Köln</i>, WM 1996, S. 92 (Großbaustelle in der Nähe)</p>	15 %
<p>Baulärm</p> <p><i>LG Kassel</i>, NJW-RR 1989, S. 1292 (Errichtung einer Bahnstrecke in der Nähe der Wohnung);</p> <p><i>AG Köln</i>, WM 1983, S. 53 (Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück)</p>	10 %
<p>Bauarbeiten im Dachgeschoss</p> <p><i>LG Berlin</i>, MM 1994, S. 396</p>	10 %
<p>Baulärm</p> <p>Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück. 10 % Mietminderung wären berechtigt, da der Vermieter gegen die Störung jedoch nichts unternehmen kann, sind nur 5 % Mietminderung berechtigt</p> <p><i>AG Bad Homburg</i>, WM 1987, S. 84</p>	5 %
<p>Baulärm</p> <p>Baulärm, der von einem Nachbargrundstück ausgeht und länger andauert</p> <p><i>AG Tiergarten</i>, GE 1991, S. 579 (Dem § 906 BGB kommt keine Bedeutung zu)</p>	3 %
<p>Baulärm</p> <p>Der Mietminderungsanspruch des Mieters wegen Baulärm wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer die Lärmbeeinträchtigung ohne Anspruch auf Ausgleichszahlung dulden muss. Dieser aus dem Nachbarrecht kommende Anspruch unterliegt nämlich eigenen Voraussetzungen, die nicht dem Mangelbegriff einer Mietwohnung entsprechen</p> <p><i>BayObLG</i>, RE vom 04.02.1987 - RE-Miet 2/86, GE 1987, S. 397 = MDR 1987, S. 498 = NJW 1987, S. 1950 = NJW-RR 1987, S. 971 = WM 1987, S. 112 = ZMR 1987, S. 174</p>	.

Baulärm Wegen Lärms auf dem Nachbargrundstück kann die Miete nur dann gemindert werden, wenn die Lärmbelästigung so erheblich ist, dass der Vermieter sie nach den Vorschriften des § 906 BGB verbieten lassen könnte. Das ist bei Abriss und Neubau von Nachbarhäusern jedoch nur in Ausnahmefällen möglich. Ortsüblicher Lärm bei Abriss eines Hauses bedeutet keine Minderung, auch wenn hierbei die üblichen Baumaschinen, wie Bohrmaschine, Presslufthammer usw. verwendet werden <i>AG Aachen</i> , Urteil vom 03.02.1978 - 12 C 695/77, WM 1979, S. 122	0 %
Baulärm (U-Bahn) Bau einer U-Bahn in der Nähe ist in einer Großstadt ortsüblich und rechtfertigt deshalb keine Minderung <i>AG Aachen</i> , WM 1979, S. 122 <i>AG München</i> , ZMR 1986, S. 58	0 %

*Hier handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Diese sind auf keinen Fall zu verallgemeinern!

Quelle: URL: http://www.hanhoerster.de/html/mietminderung_baulaerm.htm; Zugriff am 07.02.2014

Anlage A2: Ausschnitt aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen - AVV Baulärm)

vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

1 Sachlicher Geltungsbereich

2. Begriffe

- 2.1 Baustelle
- 2.2 Baumaschinen
- 2.3 Bauarbeiten
- 2.4 Immission

3. Immissionsrichtwerte

- 3.1 Festsetzung der Immissionsrichtwerte
- 3.2 Anordnung der Gebiete

4. Maßnahmen zur Minderung des Baulärms

- 4.1 Grundsatz
- 4.2 Einzelne Maßnahmen
- 4.3 Nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräusche

5. Stilllegung von Baumaschinen

- 5.1 Grundsatz
- 5.2 Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 4.1

6. Ermittlung des Beurteilungspegels

- 6.1 Grundsatz
- 6.2 Schallpegelmesser
- 6.3 Ort der Messung
- 6.4 Zeit und Dauer der Messung
- 6.5 Meßwerte
- 6.6 Wirkpegel
- 6.7 Beurteilungspegel
- 6.8 Meßprotokoll

Anlage 2.1: Berechnung des Schallpegels am Immissionsort aus dem Schallpegel am Meßort

Anlage 2.2: Verfahren zur Bestimmung des mittleren Pegels aus den Meßwerten

Anlage 2.3: Zusammenfassung einzelner Beurteilungspegel zu einem Gesamtbeurteilungspegel **Anlage 2.4:** Maßnahmen zur Minderung des Baulärms

Nach Artikel 84 Abs. 2 des Grundgesetzes und § 3 Abs. 2 des Gesetzes zu Schutz gegen Baulärm vom 9. September 1965 (Bundesgesetzbl. 1 S. 1241), geändert durch das Einführungsgesetz zu Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. 1 S. 503), erläßt die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates die nachstehende allgemeine Verwaltungsvorschrift:

1. Sachlicher Geltungsbereich

Diese Vorschrift gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen, soweit die Baumaschinen gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden. Sie enthält Bestimmungen über Richtwerte für die von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufenen Geräuschemissionen, das Meßverfahren und über Maßnahmen, die von den zuständigen Behörden bei Überschreiten der Immissionsrichtwerte angeordnet werden sollen.

2. Begriffe

2.1 Baustelle

Baustelle im Sinne des Gesetzes ist der Bereich, in dem Baumaschinen zur Durchführung von

Bauarbeiten Verwendung finden, einschließlich der Plätze, auf denen Baumaschinen zur Herstellung von Bauteilen und zur Aufbereitung von Baumaterial für bestimmte Bauvorhaben betrieben werden.

2.2 Baumaschinen

Zu den Baumaschinen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Gesetzes gehören auch die auf der Baustelle betriebenen Kraftfahrzeuge.

2.3 Bauarbeiten

Bauarbeiten im Sinne des Gesetzes sind Arbeiten zur Errichtung, Änderung oder Unterhaltung von baulichen Anlagen sowie Abbrucharbeiten. Bauarbeiten sind nicht Arbeiten im Rahmen der Aufsuchung, Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen, auch solcher Bodenschätze, die als Baustoffe bei der Herstellung baulicher Anlagen Verwendung finden (Steine, Sand, Kies usw.).

2.4 Immission

Immission im Sinne dieser Vorschrift ist das auf Menschen einwirkende Geräusch, das durch Baumaschinen auf einer Baustelle hervorgerufen wird.

3. Immissionsrichtwerte

3.1 Festsetzung der Immissionsrichtwerte

3.1.1 Als Immissionsrichtwerte werden festgesetzt für

Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind,

70 dB (A)

Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind,
tagsüber **65 dB (A)**

nachts **50 dB (A)**

Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind,

tagsüber **60 dB (A)**

nachts **45 dB (A)**

Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind,

tagsüber **55 dB (A)**

nachts **40 dB (A)**

Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind

tagsüber **50 dB (A)**

nachts **35 dB (A)**

Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tagsüber **45 dB (A)**

nachts **35 dB (A)**

3.1.2 Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr.

3.1.3 Der Immissionsrichtwert ist überschritten, wenn der nach Nummer 6 ermittelte Beurteilungspegel den Richtwert überschreitet. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit ist ferner überschritten, wenn ein Meßwert oder mehrere Meßwerte (Nummer 6.5) den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Für die Zuordnung zu den in Nr. 3. 1.1 genannten Gebieten gelten die folgenden Grundsätze:

3.2.1 Sind im Bebauungsplan Baugebiete festgesetzt, die den in Nummer 3.1.1 aufgeführten Gebieten entsprechen (auf die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzbl. 1. S. 429 - in der Fassung der Verordnung vom 26. November 1968 - Bundesgesetzbl. 1 S. 1233 wird hingewiesen), so ist vom Bebauungsplan auszugehen.

3.2.2 Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, so ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes auszugehen,

3.2.3 Ist ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung zugrunde zu legen.

4. Maßnahmen zur Minderung des Baulärms

4.1 Grundsatz

Überschreitet der nach Nummer 6 ermittelte Beurteilungspegel des von Baumaschinen hervorgerufenen Geräusches den Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB (A), sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden. Es kommen insbesondere in Betracht:

Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,

Maßnahmen an den Baumaschinen,

die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,

die Anwendung geräuscharmer Bauverfahren

die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

Von Maßnahmen zur Lärminderung kann abgesehen werden, soweit durch den Betrieb von Baumaschinen infolge nur gelegentlich einwirkender Fremdgeräusche keine zusätzlichen Gefahren, Nachteile oder Belästigungen eintreten.

Einzelne Maßnahmen

Für Anordnungen nach Nummer 4.1 gibt die Anlage 5 fachtechnische Hinweise

Nach dem Stand der Technik vermeidbare Geräusche

Zur Beurteilung, ob Geräusche von Baumaschinen nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, sind im Hinblick auf die Geräuschminderung fortschrittliche Maschinen derselben Bauart und vergleichbarer Leistung, die sich im Betrieb bewährt haben, heranzuziehen.

Sofern für Baumaschinen Emissionsrichtwerte nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes festgesetzt sind, ist der Stand der Technik eingehalten, wenn die Emissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

5. Stilllegung von Baumaschinen

5.1 Grundsatz

Die Stilllegung von Baumaschinen nach § 5 Satz 2 des Gesetzes kommt nur als äußerstes Mittel in Betracht, um die Allgemeinheit vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Baulärm zu schützen.

5.2 Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 4.1

5.2.1 Die Stilllegung von Baumaschinen soll angeordnet werden, wenn

weniger einschneidende Maßnahmen nicht ausreichen, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu verhindern und

die Stilllegung im Einzelfall zum Schutz der Allgemeinheit, jedoch unter Berücksichtigung des Bauvorhabens, dringend erforderlich ist.

6. Ermittlung des Geräuschpegels

6.1 Grundsatz

Der Beurteilungspegel ist für das auf den Immissionsort einwirkende Geräusch, das von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufen wird, zu ermitteln.

6.2 Schallpegelmesser

Es dürfen verwendet werden

Präzisionsschallpegelmesser nach DIN 45 633 oder

DIN-Lautstärkemesser nach DIN 5045, soweit die Frequenzbewertung "A" eingestellt werden kann, oder

andere Meßgeräte, die den von der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt festgelegten Anforderungen entsprechen

Die Messgeräte sind auf die Frequenzbewertung „A“ und „schnelle Anzeige“ einzustellen; sie sind vor und nach der Messung gemäß Bedienungsanleitung zu kalibrieren. In Abständen von etwa zwei Jahren sollen die Meßgeräte durch eine von der zuständigen Landesbehörde bestimmte Prüfstelle auf die Zuverlässigkeit ihrer Anzeige geprüft werden, soweit nicht eine Eichpflicht nach eichrechtlichen Vorschriften besteht.

6.3 Ort der Messung

Wirkt das von der Baustelle ausgehende Geräusch auf ein zum Aufenthalt von Menschen bestimmtes Gebäude ein, so ist **der Schallpegel 0,5 m vor dem geöffneten, von dem Geräusch am stärksten betroffenen Fenster** zu messen. In den anderen Fällen ist der Schallpegel in mindestens 1,20 m Höhe über dem Erdboden und in mindestens 3 m Abstand von reflektierenden Wänden zu messen.

Kann das Geräusch einer Baumaschine am Immissionsort nicht gemessen werden, so ist die Messung, sofern es die Schallausbreitungsverhältnisse zulassen, an einem anderen Ort in gleichem oder kleinerem Abstand durchzuführen, wobei jedoch ein Abstand von 7 m vom Umriß der Baumaschine nicht unterschritten werden darf. Aus dem Schallpegel am Meßort ist der Schallpegel am Immissionsort nach Anlage 1 zu berechnen.

Sind der Schallpegel der Geräuschemission einer Baumaschine und der Abstand des Immissionsortes bekannt, so kann der Schallpegel am Immissionsort, sofern es die Schallausbreitungsverhältnisse zulassen, nach Anlage 1 berechnet werden.

6.4 Zeit und Dauer der Messung

Für die Messung sind Zeitabschnitte zu wählen, in denen die Baumaschinen unter normalen Arbeitsbedingungen betrieben werden.

Die Dauer einer Messung richtet sich nach der Regelmäßigkeit eines Geräusches; sie wird im Allgemeinen kurz sein gegenüber der Betriebsdauer der Baumaschinen.

Messwerte

Als Messwert gilt jeweils der aus der höchsten Anzeige des Schallpegelmessers während einer Beobachtungsdauer von 5 Sekunden (Messtakt) ermittelte Wert. Messwerte sind in dB (A) anzugeben. Die Zahlenwerte sind auf ganze Zahlen zu runden

Wirkpegel

Aus den Messwerten ist der mittlere Pegel nach Anlage 2 zu bestimmen.

Ist der Unterschied zwischen dem größten und kleinsten Messwert kleiner als 10 dB (A), kann der mittlere Pegel abweichend von Nummer 6.6.1 vereinfachend als arithmetischer Mittelwert aus den Messwerten bestimmt werden.

Wenn in dem Geräusch deutlich hörbare Töne hervortreten (z. B. Singen, Heulen, Pfeifen, Kreischen), ist dem mittleren Pegel nach Nummer 6.6.1 oder Nummer 6.6.2 zur

Ermittlung des Wirkpegels ein Lästigkeitszuschlag bis zu 5 dB (A) hinzuzufügen; andernfalls gilt der nach Nummer 6.6.1 oder Nummer 6.6.2 bestimmte mittlere Pegel als Wirkpegel.

6.7 Beurteilungspegel

Zur Ermittlung des Beurteilungspegels ist von dem Wirkpegel unter Berücksichtigung der durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer der Baumaschinen die in der letzten Spalte der folgenden Tabelle angegebene Zeitkorrektur abzuziehen

Durchschnittliche tägliche Betriebsdauer in der Zeit von		Zeitkorrektur
7 Uhr bis 20 Uhr	20 Uhr bis 7 Uhr	
bis 2 ½ h	bis 2 h	10 dB (A)
über 2 ½ h bis 8 h	über 2 h bis 6 h	5 dB (A)
über 8 h	über 6 h	0 dB (A)

Soweit nicht das Gesamtgeräusch der Baumaschinen sondern das Geräusch einzelner Baumaschinen gemessen wird, sind die einzelnen Beurteilungspegel zu einem Gesamtbeurteilungspegel nach Anlage 3 zusammenzufassen.

Der Beurteilungspegel bzw. der Gesamtbeurteilungspegel ist mit den Immissionsrichtwerten nach Nummer 3.1.1 zu vergleichen.

6.8 Messprotokoll

Das Meßprotokoll muß alle Meßwerte, Angaben über Art und Zahl der Baumaschinen und ihre durchschnittliche Betriebsdauer, über den Ort der Messung (möglichst Lageplan), die Zeit der Messung und die benutzten Meßgeräte enthalten. Besondere Merkmale des Geräusches sind anzugeben, z. B. gleichbleibender und pulsierender Verlauf, hervortretende Töne Fremdgeräusche, Wind- und Witterungsverhältnisse.

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ort, Datum

Vorname Nachname